



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
1ª Vara Cível — Foro de Itu
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/N, BRASIL - CEP 13301-900
Fone: (11) 2550-5339 | E-mail: ITU1CV@TJSP.JUS.BR

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E DEMAIS LEGITIMADOS

A Doutora **Andrea Leme Luchini**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 0000372-90.2025.8.26.0286 — **CLASSE:** Cumprimento de sentença. Processo principal: 1007351-56.2022.8.26.0286.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO KURUMIN E OUTRO (CNPJ/MF nº 08.872.672/0001-07). **ADVOGADOS:** Carlos Guilherme Rodrigues Solano (OAB/SP 154.420).

EXECUTADO: VISUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ/MF nº 21.815.727/0001-05). **ADVOGADOS:** Roberto Mafulde (OAB/SP 054.892), Vera Cristina Tavares Santos (OAB/SP 322.069).

INTERESSADOS/LEGITIMADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 294.871,08 (duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e oito centavos)**, em **julho/2026**, conforme planilha de cálculo de EVENTO 124. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **29/09/2026**, às **16h00**, com encerramento em **02/10/2026**, às **16h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **22/10/2026**, às **16h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Não se admitirá lance que represente preço vil, assim considerado o inferior ao mínimo fixado por este edital ou, na ausência de fixação, o inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: *"01 (UM) TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado parte "J" do lote 01 da quadra Y, do loteamento denominado "Parque residencial Kurumin" Bairro varejão, nesta cidade, iniciando sua descrição na rua Appaloosa, na divisa com a parte C do lote 01, daí segue com a distância de 23,33m em reta confrontando com a rua Appaloosa, daí deflete à esquerda e segue com a distância, de 28,75m em reta, confrontando com a parte "A" do lote 01, deste deflete a esquerda e segue com a distância de 29,67m em reta, confrontando com a parte "A" do lote 01, deste deflete a esquerda e segue com a distância de 6,59m em reta confrontando com a parte A do lote 01, deste deflete á direita e segue com a distância de 1,42m em reta confrontando coma parte A do lote 01, deste deflete á esquerda e segue coma distância de 46,66m em reta, até o ponto inicial desta descrição, confrontando com a parte C do lote 01, fechando o perímetro de 143,44m e encerrando a área de 1.000,00m²."*

MATRÍCULA nº 096.096 do Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Itu/SP. LOCALIZAÇÃO: Rod. Pres. Castello Branco, Km 75, Itu - SP, 13314-050. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$: 710.000,00 (setecentos e dez mil reais), em março/2026 (EVENTO 84); **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 727.335,78 (setecentos e vinte e sete mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e oito centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se situado no loteamento denominado Parque Residencial Kurumin, também conhecido como Fazenda Kurumin, localizado no Bairro Varejão, no Município de Itu/SP. O empreendimento possui acesso principal pela Rodovia Presidente Castello Branco (SP-280), na altura do Km 75, importante corredor rodoviário que conecta o interior do Estado à Região Metropolitana de São Paulo, fator que contribui significativamente para a acessibilidade e valorização imobiliária da região. A proximidade com a referida rodovia proporciona facilidade de deslocamento tanto para a cidade de São Paulo quanto para municípios vizinhos, como Sorocaba e Indaiatuba, tornando a região atrativa para empreendimentos residenciais de médio e alto padrão. A área onde se insere o loteamento caracteriza-se predominantemente por empreendimentos residenciais horizontais de padrão elevado, implantados em áreas amplas, com forte presença de áreas verdes e baixa densidade construtiva, características típicas de loteamentos voltados à moradia permanente e de lazer.

DEPOSITÁRIO(A): Visum Empreendimentos Imobiliários.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01** (18/08/20217) restrição, onde proprietários/sucessores do processo de loteamento e integrantes do contato padrão, arquivado neste registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores; **AV.02** – (03/08/2025) PENHORA EXEQUENDA 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Itu/SP - Processo: 0000372.90.2025.8.26.0286, Associação Amigos do Kurumin (CNPJ nº 08.872.672/0001-07) e Carlos Guilherme Rodrigues Solano (CPF nº 128.311.868-89), como executada Visum Serviço Administrativos Ltda (CNPJ nº 21.815.727/00001-05) Valor de penhora: R\$: 241.542,10.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou as constrições preverá expressamente o cancelamento das demais constrições incidentes sobre o bem, inclusive as oriundas de outros processos, nos termos do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024), arcando o interessado/arrematante com os emolumentos devidos. As respectivas baixas serão promovidas junto ao Registro de Imóveis, observada a comunicação aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884,

parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apicleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apicleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visita, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apicleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de Carta de Arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apicleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Itu, 5 de agosto de 2026.

Andrea Leme Luchini
Juíza de Direito