

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU
3ª VARA CÍVEL — FORO DE ITU
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu/SP - CEP 13301-900
Tel.: (11) 4022-1101 / E-mail upj1a3cv@tjsp.jus.br

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

O Doutor **Fernando França Viana**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 Rua Cláudio Soares, n.º 72, Conjunto 310 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, 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: 0008293-82.1997.8.26.0286 — CLASSE: Cumprimento de Sentença - Prestação de Serviço.

EXEQUENTE: CHÁCARAS CASTELO CONTUTRY CLUB (CNPJ/MF nº 43.323.728/0001-43).

EXECUTADOS: MARCO ANTONIO MOREIRA (CPF/MF nº 477.960.818-04); MARIA APARECIDA GOMES MOREIRA (CPF/MF nº 220.692.388-22).

ADVOGADOS: Simone Scandalo de Morais (OAB/SP 214.402), Carlos Eduardo Rodrigues de Oliveira (OAB/SP 150.926) e Maria Lucilia Gomes (OAB/SP 084.206); Luis Carlos Estacio de Paula (OAB/SP 084.493), Ercules Matos e Silva (OAB/SP 159.169) e Maurício Mathias de Faria (OAB/SP 244.750); João Fernando Cortez (OAB/SP 152.009); Damil Carlos Roldan (OAB/SP 162.913).

DEMAIS INTERESSADOS / LEGITIMADOS: SÉRGIO LUIZ FIGUEIREDO (CPF/MF nº 891.403.628-68); **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU (CNPJ/MF nº 46.634.440/0001-00); **Processos interessados:** Processo nº 1000447-09.2023.5.02.0058; Processo nº 1007750-51.2023.8.26.0286.

DATAS DO LEILÃO:

O **1º leilão** terá início em **11/01/2027** a partir das **14h00** com encerramento às **14h00** em **14/01/2027** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em **03/02/2027** a partir das **14h00**, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

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 BENFEITORIA, COM 2.041,00m², NO LOTEAMENTO "CHÁCARAS CITY CASTELLO - ETAPA II", EM ITU/SP, mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita: 'Um terreno urbano, sem benfeitorias, com frente para a Alameda 27, sítio de recreio nº 02 da quadra nº 30 do loteamento "CHÁCARAS CITY CASTELLO - ETAPA II", nesta cidade, situado do lado esquerdo de quem vai da Alameda 26 para a Alameda 25 distante 30,65m do ponto (no lote 01 da mesma quadra) onde começa a curva da esquina arredondada formada sobre o canteiro ajardinado existente na confluência das Alamedas 27 e 25; medindo dito terreno; 45,00m de frente; 40,55 da frente aos fundos, do lado direito de quem da Alameda olha o terreno; 50,16m do lado esquerdo; e 46,02m nos fundos, com a área de 2.041,00m²; confinando à direita com o lote nº 01, à esquerda com o lote nº 03, e nos fundos com o lote nº 13.'." **CADASTRO / CONTRIBUINTE MUNICIPAL nº** 13.0030.0002-00. **MATRÍCULA nº 12.021 DO CRI DE ITU/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Papagaios, sn, antiga rua 38, lote 002 da quadra 030, City Castello, Itu/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), em julho/2026 (EVENTO 751).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 553.731,87 (quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos), em novembro/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

DEPOSITÁRIO(A): Marco Antônio Moreira.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R$ 1.634.967,37** (um milhão, seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos) em agosto/2024, conforme planilha de cálculo de EVENTO 649. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

ÔNUS E GRAVAMES: R.01 (01/09/1980) - Compromisso de Compra e Venda - A proprietária se comprometeu vender à DEODATO FRANCISCO SINATORA e s.m. ODETE POSTIGO SINATORA.; **R.02 (13/07/1989) - Cessão de direitos**

e transferência - Os promitentes compradores cederam e transferiram a MARCO ANTONIO MOREIRA e s.m. MARIA APARECIDA GOMES MOREIRA.; **R.03 (13/07/1989) - Compra e Venda -** A proprietária vendeu definitivamente o imóvel para MARCO ANTONIO MOREIRA e s.m. MARIA APARECIDA GOMES MOREIRA.; **AV.04 (30/04/2018) - Restrições -** O loteamento denominado CHÁCARAS CITY CASTELLO - ETAPA II, está sujeito às restrições constantes do Processo de Loteamento e integrantes do Contrato-Padrão, arquivado neste Registro, cujo cumprimento atinge todos os proprietários e seus sucessores; **AV.05 (30/04/2018) - Penhora Exequenda -** Penhora advinda dos autos nº 0008293-82.1997.8.26.0286, ajuizado por Chácaras Castelo Country Club em face de Marco Antonio Moreira e s.m. Maria Aparecida Gomes Moreira, para garantia da execução no valor de R$2.789.533,15.; **AV.06 (22/10/2025) - Indisponibilidade -** Consta indisponibilidade dos bens de MARIA APARECIDA GOMES MOREIRA, atingindo a parte que lhe cabe no imóvel objeto desta matrícula, advinda dos autos nº 1000447-09.2023.5.02.0058, em trâmite perante a TRT da 2ª Região.

FATOS RELEVANTES:

1. Consta no EVENTO 696, Débito Fiscal no importe de R$ 70.112,97 (setenta mil, cento e doze reais e noventa e sete centavos), em 26/08/2026 e R$ 59.538,65 (cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos), em 26/08/2026.

2. Foi identificado que tramita a ação nº 1007750-51.2023.8.26.0286, ajuizado por CHACARAS CASTELO COUNTRY CLUB em face de MARCO ANTONIO MOREIRA e MARIA APARECIDA GOMES MOREIRA, para cobrança de débito condominial do lote nº 22 da quadra 15, no importe de R$ 113.245,31, à ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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.

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

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento

da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

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: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 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 24 horas admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATAÇÃO 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 (três) 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.apiceleiloes.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, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Taxa SELIC. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) (CPC, art. 895, §4º).

O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

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).

REEMBOLSO DE DESPESAS EM CASO DE ACORDO, PAGAMENTO, REMIÇÃO OU ADJUDICAÇÃO: Havendo acordo, pagamento do débito ou remição (arts. 826 e 902 do CPC) após a publicação deste edital e antes do leilão, ou adjudicação do bem (art. 876 do CPC), será devido o percentual de 1% (um por cento) sobre a avaliação atualizada do bem a título de reembolso de despesas pelos trabalhos preparatórios efetivamente realizados, inclusive análise documental, elaboração do edital, marketing e atendimento aos interessados, e de ressarcimento das despesas correspondentes, a cargo do executado ou do remitente e, na adjudicação, do credor adjudicante. Se o acordo ou a remição ocorrer após a alienação, será devida a comissão fixada neste edital sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

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).

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).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apiceleiloes.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).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apiceleiloes.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, 06 de novembro de 2026.

_____

Fernando França Viana
Juiz de Direito