



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA E FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL

Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu-SP - CEP 13301-900

Fone: (11) 2550-5338, - E-mail: itu2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

A Dra. Karla Peregrino Sotilo, M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Granja Vianna, The Square Open Mall - SP-270, Km 22 - Sala 234 - Bloco A - Granja Viana, Cotia - SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 1000320-29.2015.8.26.0286 – CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: FERNANDO DONIZETI DE OLIVEIRA (CPF nº 038.759.788-38); **EXECUTADA:** ROSA ANDRADE MALACHOSKI (CPF nº 272.044.608-47); **INTERESSADOS:** NORIVAL MALACHOSKI (CPF nº 005.505.478.19); PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU (CNPJ nº 46.634.440/0001-00); **Processos:** 2ª VC de itu/SP (1001626-67.2014.8.26.0286). **ADVOGADOS:** Damil Carlos Roldan (OAB/SP 162.913), Mauricio Corrêa (OAB/SP 222.181), Willian Bruno Carvalho Ribeiro de Sá (OAB/SP 296.208), Fernando Donizeti de Oliveira (OAB/SP 338.160).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 81.931,60 (oitenta e um mil e novecentos e trinta e um reais e sessenta centavos) em 01/01/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 743. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **18/09/2026** a partir das 14h00 com encerramento em **21/09/2026** às 14h00, 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 **12/10/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

Caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: ***“PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) do Imóvel matriculado sob o nº 18.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP, referente a um terreno urbano, sem benfeitorias, situado na Rua 01 do Lote n.º 02 da Quadra n.º 03 do loteamento denominado Jardim Rancho Grande na cidade de Itu/SP, medindo 10,00m de frente por 25,00m da frente aos fundos, com área de 250,00m²”.*** **Cadastro Municipal nº 0009-0022-0002 Matrícula nº 18.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua 01 do Lote n.º 02 da Quadra n.º 03 do loteamento denominado Jardim Rancho Grande na cidade de Itu/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO DE 100%:** R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) em fevereiro de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE 100%:** R\$ 540.736,52 (quinhentos e quarenta mil, setecentos e trinta e seis reais e cinquenta e dois centavos) em agosto de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE 50%:** R\$ 270.368,26 (duzentos e setenta mil, trezentos e sessenta e oito reais e vinte e seis centavos) agosto de 2026. **DEPOSITÁRIO:** Rosa Andrade Malachoski (CPF nº 272.044.608-47) (fls. 317).

ÔNUS: Consta às fls. 317 dos autos em epígrafe PENHORA da parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel matriculado sob o nº 18.420 do CRI de Itu/SP. Consta às fls. 744/750, débito perante o Município de Itu/SP no importe de R\$ 9.884,12 (nove mil e oitocentos e oitenta e quatro reais e doze centavos), em 07/03/2025. Consta na **Av. 05** a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a NORIVAL MALACHOSKI e ROSA ANDRADE MALACHOSKI, para garantia da execução no valor de R\$ 52.759,87, nos autos de Execução Civil - Número de Ordem 1001626-67.2014, que LUIZ GLICERIO SILVEIRA FERRARI (CPF nº 840.317.788-72) move contra NORIVAL MALACHOSKI (CPF nº 005.505.478-19), MALACHOSKI & CIA LTDA - ME (CNPJ/MF nº 01.588.530/0001-65), e ROSA ANDRADE MALACHOSKI (CPF nº 272.044.608-47). **Observação:** Os embargos de terceiro nº 1005744-37.2024.8.26.0286, ajuizados pelo cônjuge da executada foram julgados improcedentes, sendo que houve o trânsito em julgado da decisão (fls. 777/785).

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): As áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visita, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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).

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.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apicleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apicleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 30 de julho de 2025.

Dra. Karla Peregrino Sotilo
Juíza de Direito