



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
2º Vara Cível — Foro de Itu
RUA LUIZ BOLOGNESI S/N, BRASIL - CEP 13301-390
Fone: (11) 2550-5360 | E-mail: upj1a3cvitu@tjsp.jus.br

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

A Doutora **KARLA PEREGRINO SOTILO**, MM. Juíza de Direito da 2º Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, do 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: 0004180-40.2024.8.26.0286 — **CLASSE:** Cumprimento de Sentença - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro – Processo Principal nº 1010047-65.2022.8.26.0286.

EXEQUENTES: RAPHAEL LIMA LUDWIG (CPF/MF nº 345.652.588-54); JULIA LIMA LUDWIG (CPF/MF nº 449.765.968-26). **ADVOGADOS:** Diogo De Jesus Ferraz (OAB/SP 393.631); Stela Andrade Morales (OAB/SP 396.002).

EXECUTADO: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ/MF nº 10.942.632/0001-28). **ADVOGADOS:** Elisangela Florencio (OAB/SP 252.086), Larissa Caroline Medeiros Cabrelon (OAB/SP 315.730), Gustavo Musqueira De Camargo (OAB/SP 440.390).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: **Processos interessados:** 0000541.77.2025.8.26.02.86. **Credor Fiscal:** Prefeitura Municipal de Itu.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 149.739,87 (cento e quarenta e nove mil, setecentos e trinta e nove reais e oitenta e sete centavos)**, em novembro/2025, conforme planilha de cálculo de EVENTO 73.

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 **19/10/2026**, às **14h00**, com encerramento em **22/10/2026**, às **14h00**. 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 **11/11/2026**, à partir das **14h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **70% (setenta por cento)** do valor 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 benfeitorias, situado com frente para a rua 26, constituído pelo lote 08 na quadra 29, do loteamento denominado JARDIM MONTE REI", no bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 5,91m mais 4,87 em curva de raio 9,05m de frente para a rua 26, do lado esquerdo de quem da referida rua olha, mede 20,00m confrontando com o lote 09, do lado direito de quem da referida rua olha, mede 18,58m confrontando com o lote 07, nos fundos mede 10,50m confrontando com o lote 05, perfazendo uma área total de 207,78m²."* **CADASTRO/CONTRIBUINTE:** n/c. **MATRÍCULA nº 96.795 do Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Itu/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua 26, quadra 29, lote 08, Jardim Monte Rei, Itu/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), em maio/2026 (EVENTO 127).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 217.354,12 (duzentos e dezessete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e doze centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Consta na avaliação de EVENTO 127, que o imóvel é plano e sem Edificações.

DEPOSITÁRIO(A): Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 - (01/08/2025) – Verificação de Obra –** Averbação de termo de verificação de obra TVO nº 01/2025 PARCIAL; **AV.02 - (23/04/2026) – Penhora Exequenda –** Penhora exequenda do processo nº 0004180-40.2024.8.26.02.86, tendo como exequentes: Raphael Lima Ludwig; Julia Lima Ludwig, executado: Jardim Monte Rei Empreendimentos imobiliários Ltda., Valor: R\$ 131.327,32; **AV.03 - (30/04/2026) – Penhora –** Penhora do processo nº 0000541.77.2025.8.26.02.86, Execução Civil, tendo como exequente: Perina & santos metais Ltda., executado: Jardim Monte Rei Empreendimentos Imobiliários Ltda., Valor: R\$ 86.214,16.

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).

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 24h (vinte e quatro 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.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, 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 efetivado 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).

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.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).

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 (cinco) 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, 11 de agosto de 2026

KARLA PEREGRINO SOTILO
Juíza de Direito