

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
1ª Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Bairro Brasil, CEP 13301-900, Itu/SP
Tel.: (11) 2550-5339 / 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 **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 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: 0004737-96.2002.8.26.0286 — CLASSE: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos.

EXEQUENTE: LUIZ CARLOS MARTINEZ (CPF/MF nº 080.053.838-27).

EXECUTADO: ANTONIO DO ESPÍRITO SANTO FARIA (CPF/MF nº 752.892.538-15).

DEMAIS INTERESSADOS / LEGITIMADOS: LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL; **Cônjuge:** VERA LÚCIA BARBOSA FARIA (CPF/MF nº 889.469.838-68); **Promitentes compradores:** CELSO FELIPE DA SILVEIRA (CPF/MF nº CPF nº 710.296.729-20); SIMONE DOS SANTOS SILVEIRA (CPF/MF nº 994.497.229-00); **Prefeitura:** PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU (CNPJ/MF nº 46.634.440/0001-00); **Processos interessados:** Processo nº 0009208-58.2002.8.26.0286 (Arresto); Processo nº 0006390-94.2006.8.26.0286 (Execução de Título Extrajudicial); Processo nº

0009410-35.2002.8.26.0286 (Execução de Título Extrajudicial); Processo nº 85/02 - 5ª Vara Cível de Itu/SP.

ADVOGADOS: Mario Wilson Aparecido de Oliveira (OAB/SP 231.978), Ricardo Luis de Campos Mendes (OAB/SP 155.875), Arthur Jose Amaral de Souza (OAB/SP 127.456) e Eduardo Soré (OAB/SP 259.102), Ezilka Senna Pedreira (OAB/SP 157.152), Patrícia Gomes Pedreira Guedes (OAB/SP 439.220.

DATAS DO LEILÃO:

O **1º LEILÃO** terá início em **11/01/2027** a partir das **15h30** com encerramento às **15h30** 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 **15h30**, 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: "*Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado à rua 15 (atualmente denominada Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno), designado pelo lote nº 11 da quadra nº 03, do loteamento Parque Residencial Mayard, nesta cidade de Itu/SP, medindo 11,00m de frente, assim como de fundos; por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados; confrontando à direita de quem da rua olha o imóvel, com o lote 10; à esquerda com o lote 01; e nos fundos com o lote 02; com a área de 275,00m².*" **CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL** nº 06.0100.00.0011.000. **MATRÍCULA nº 10.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno, nº 11 (antiga Rua 15), Lote 11, Quadra 03, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais), em janeiro/2026 (fls. 627-664 – EVENTO 225).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO (VALOR 1º LEILÃO): R$ 274.952,34 (duzentos e setenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos), em novembro/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO CONSIDERANDO ARTIGO 843 DO CPC (VALOR 2º LEILÃO): R$ 233.709,49 (duzentos e trinta e três mil, setecentos e nove reais e quarenta e nove centavos), em novembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR NO 1º LEILÃO:		**R$ 274.952,34**
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPC		
Valor da quota-parte do Executado	50,00000%	R$ 137.476,17
Deságio sobre o valor da quota-parte do Executado	70,00000%	R$ 96.233,32
Valor para reserva da quota-parte dos Coproprietários	50,00000%	R$ 137.476,17
VALOR NO 2º LEILÃO (quota parte do Executado com deságio + quota parte dos Coproprietários):		**R$ 233.709,49**

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Construção residencial simples/edícula com área construída de 112,12m² em terreno de 275,00m². O imóvel encontra-se ocupado por terceiros (compromissários compradores). Laudo pericial nº 7021 assinado pelo Engº Gustavo Abelardo Brasil Kuss.

DEPOSITÁRIO: Antonio do Espírito Santo Faria.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R$ 210.045,54** (duzentos e dez mil, quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) em dezembro/2025, conforme planilha de cálculo de fls. 815 (EVENTO 275). Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

ÔNUS E GRAVAMES: Arresto — Av.05/10.796 (05/03/2002 e 30/12/2014): Bloqueio/Arresto ordenado pela 5ª Vara Cível de Itu nos autos nº 85/02 (Cautelar de Arresto movida por Luiz Carlos Martinez) - fls. 118, 308.; **Penhora — Av.06/10.796 (18/07/2019):** Penhora da integralidade do imóvel para garantia da execução no valor de R$ 10.000,00 nos autos do processo nº 0004737-96.2002.8.26.0286 (1ª Vara Cível de Itu) - fls. 119-120, 308.; Penhora — Penhora no rosto dos autos da presente execução oriunda do processo nº 0009410-35.2002.8.26.0286 (Ofício nº 706/2019 - 1ª Vara Cível de Itu) - fls. 251-252.

FATOS RELEVANTES:

1. Deferida a penhora sobre a totalidade do imóvel da matrícula nº 10.796, ressalvada a reserva da quota-parte de 50% do produto da alienação em favor do cônjuge do executado (Vera Lúcia Barbosa Faria), alheia à execução, nos termos do art. 843 do CPC (fls. 193, 272, 562).

2. A alienação da integralidade do imóvel foi autorizada pelo Juízo para preservar a viabilidade econômica do certame, ficando resguardada a meação sobre o valor de arrematação (fls. 270-272).

3. Os embargos de terceiro (processo nº 0006621-24.2006.8.26.0286) opostos por compromissários compradores foram julgados improcedentes com trânsito em julgado (fls. 175, 178-179).

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 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.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 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).

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 (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, 09 de novembro de 2026.

_____

Andrea Leme Luchini
Juíza de Direito