



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
1º Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Brasil - CEP 13301-900
Fone: (11) 4022-1101 | E-mail: itulcv@tjsp.jus.br

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

A Doutora **Dra. Andrea Leme Luchini**, MM. Juíza de Direito da 1º 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: 1001125-11.2017.8.26.0286 — **CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ILHA DAS FLORES (CNPJ/MF nº 24.454.975/0001-58).

EXECUTADA: KAREN NATASHA ALONSO (CPF/MF nº 024.148.011-66).

DEMAIS INTERESSADOS / LEGITIMADOS: **Credor/Honorários:** PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 302.084.648-08); **Banco/Credor Fiduciário:** BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91).

ADVOGADOS: Paulo Vinicius Zinsly Garcia de Oliveira (OAB/SP nº 215.895); Anderson Figueiredo Dias (OAB/SP nº 257.582); Gabriel Peixoto de Oliveira (OAB/SP 357.215); Priscila Mara Geronutti (OAB/SP 318.119), Rafael Bonachella (OAB/SP 382.866); Giza Helena Coelho (OAB/SP 166.349).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza R\$ 33.926,64 (trinta e três mil, novecentos e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos), em setembro/2022, conforme planilha de cálculo de fls. Fls. 365/366. 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 **09/10/2026**, às 15h00, com encerramento em **13/10/2026**, às 15h00. 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 **03/11/2026**, a partir das 15h00, 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: “OS DIREITOS DA EXECUTADA SOBRE 01 (UM) APARTAMENTO, mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita: *‘APARTAMENTO SOB nº 404, localizado no 3º pavimento do bloco 02 do CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE ILHA DAS FLORES, em construção a rua José Manoel da Rocha, S/nº, Bairro Progresso, nesta cidade, com direito a vaga de garagem mº 03, com as seguintes áreas: área privativa de 44,00m², área comum de divisão não proporcional de 12,00 m², área comum de divisão proporcional de 54,434m², perfazendo a área total de 110, 4343m², ocupando uma fração ideal no terreno de 0,0056695031.’* **CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 05.0047.01.0023.032. MATRÍCULA Nº 87. 172 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP.**

LOCALIZAÇÃO: R. José Manoel da Rocha nº 255, Apto 404 blocos 02- Bairro Progresso - Itu - SP, 13328-300.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), em 30/07/2025 (EVENTO 280/281).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 185.603,24 (cento e oitenta e cinco mil, seiscentos e três reais e vinte e quatro centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Um apartamento localizado na rua Jose Manoel da rocha, unidade 404 do Bloco 02, Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores, Tomando-se por Referência média de anúncios de imóveis similares no mesmo condomínio, Avaliação por simples estimativa, realizada por oficial de justiça.

DEPOSITÁRIO(A): Karen Natasha Alonso (CPF/MF nº 024.148.011-66)

ÔNUS E GRAVAMES: R.03 (26/08/2014) – Compra e Venda – Averbação de compra feita por KAREN NATASHA ALONSO; R.04 (26/08/2014) – Alienação Fiduciária – Averbação de alienação fiduciária ao BANCO DO BRASIL; R.05 (21/07/2019) – Convenção de Condomínio - Averbação de estabelecimento de

convenção de condomínio, registrado sob nº 6060, no livro 03 e atribui o imóvel a Karen Natasha Alonso; **Av.06 (23/07/2019) – Penhora exequenda** – Penhora exequenda expedida pelo foro 1ª Cível da comarca de Itu, nº processo 1001125-11.2017.8.26.0286, exequente: Condomínio residencial parque ilha das flores, executada: Karen Natasha Alonso.

FATO RELEVANTE: Consta no EVENTO 323, débito junto ao Credor Fiduciário Banco do Brasil S/A, no importe total de **R\$ 264.868,70 (duzentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e oito reais e setenta centavos), em 12/08/2026.**

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: 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.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).

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).

ARREMATACÃO 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: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao fixado pelo juízo.

A proposta conterà, 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.

VISITAÇÃO: Autorizada a visita, 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.

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.apiceleiloes.com.br](http://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, 19 de agosto de 2026

Dra. Andrea Leme Luchini
Juíza de Direito