



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA ITU

FORO DE ITU

2ª VARA CÍVEL DE ITU

Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu/SP – CEP 13.301.390

Fone: 11 2550-5360 | e-mail: upj1a3cvitu@tjsp.jus.br

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

EDITAL DE VENDA POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Karla Peregrino Sotilo, M.M. Juiz 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, 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, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 0000334-83.2022.8.26.0286 – CLASSE: Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE: JOSE ANTONIO THOMAZ (CNPJ: 032.162.198-01). **EXECUTADO:** JOSUE EVALDO DE LARA SILVA (CPF/MF nº 836.191.788-87) e Espólio de HEIDE DE LIMA LARA SILVA (CPF/MF nº 054.779.688-93). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU; JOSUE DA SILVA NETO; OCUPANTE DO IMÓVEL; **Processo:** Processo nº 1003124-67.2015.8.26.0286 (inventário de Heide de Lima Lara Silva). **ADVOGADOS:** Olavo Gliorio Gozzano (OAB/SP 99.916); Mariana Cunha Gliorio Gozzano de Faria (OAB/SP 344.549).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 112.533,39 (cento e doze mil, quinhentos e trinta e três reais e trinta e nove centavos) em fevereiro/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 158/162. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR - PRAZO: A Alienação Judicial por Iniciativa Particular terá prazo de **60 (sessenta) dias**, com início em **30/09/2026** às **15h00** e encerramento em **30/11/2026** a partir das 15h00. Caso não haja proposta, o prazo da venda será prorrogado por igual período, podendo encerrar em **29/01/2027, a partir das 15h00**.

DO BEM: **“01 (UMA) CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO**, mais bem descrito na matrícula, a seguir: ‘01 (UM) terreno urbano, sem benfeitorias, com frente para a rua Professor Antonio de Almeida Prado, constituído pela fusão dos lotes nº 10,11 e 12 da quadra nº 09, do loteamento “Jardim Hélio Baptisti”, nesta cidade, assim descrito: mede 31,00m de frente, em reta, igual metragem nos fundos, em linha irregular, onde divide com a vila Agar; da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 38,50m, dividindo com o lote nº 09; da frente aos fundos, pelo lado direito, na mesma posição, mede 39,90m, dividindo com uma passagem existente; encerrando a área de 1.201.00m².’.” **Inscrição Municipal sob o nº 400.21.0000.1200. Matrícula nº 7.411 do 1º CRI de ITU/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Antônio de Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu – Itu/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$1.810.389,32 (um milhão, oitocentos e dez mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos), em maio/2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.076.835,75 (dois milhões, setenta e seis mil, oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos), em agosto/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP. **VALOR DE AVALIAÇÃO CONSIDERANDO ARTIGO 843 DO CPC (VALOR MÍNIMO DE VENDA): R\$ 1.661.468,60 (um milhão, seiscentos e sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos), em agosto/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:		R\$ 2.076.835,75
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPC		
Valor da quota-parte do Executado	50,00000%	R\$ 1.038.417,88
Deságio sobre o valor da quota-parte do Executado	60,00000%	R\$ 623.050,73
Valor para reserva da quota-parte dos Coproprietários	50,00000%	R\$ 1.038.417,88
VALOR MÍNIMO DE VENDA (quota parte do Executado com deságio + quota parte dos Coproprietários):		R\$ 1.661.468,60

ADVERTÊNCIA: A venda ficará sujeita à aprovação judicial (EVENTO 771).

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Professor Antônio de Almeida Prado, nº 131, Jardim Novo Itu – Itu/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial constituído por quatro dormitórios sendo três suítes, sala de estar, sala de jantar, sala de recepção, banheiro social, cozinha e lavanderia com aproximadamente 480,00m² de área construída.

ÔNUS: Consta na Av.2 (08/09/1980) a construção de um prédio residencial contendo 130,80m² de área construída, que recebeu o nº 131 da Rua Professor Antônio de Almeida Prado. **Observação: Consta débito tributário no importe de R\$ 35.324,79 (trinta e cinco mil, trezentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos), em 12/2025 (EVENTO 704 e 706).** **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que 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 venda, 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.

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.

DA PREFERÊNCIA LEGAL: O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

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 aquisição do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: A Venda Por Iniciativa Particular será conduzida 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.

PAGAMENTO DO LOTE: A venda far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo adquirente através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização da alienação (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 aquisição, não se incluindo no valor da proposta (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo adquirente no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a aquisição, no caso de desistência por parte do adquirente, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem, remissão ou adjudicação, 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.

PARCELAMENTO: 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 6 (seis) 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.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.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 adquirente, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo adquirente.**

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.apiceleiloes.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, 19 de agosto de 2026.

Dra. Karla Peregrino Sotilo

Juíza de Direito