



3 DE FEVEREIRO DE 1874
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
3ª Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, S/N, Brasil - CEP 13301-900
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

O Doutor **Fernando França Viana**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 1012130-54.2022.8.26.0286 — **CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ILHA DAS FLORES (CNPJ/MF nº 24.454.975/0001-58). **ADVOGADOS:** Gabriel Peixoto de Oliveira (OAB/SP 357.215).

EXECUTADO(S): ALINE CRISTIANE RUFINO LEME MACIEL (CPF nº 385.478.168-79). **ADVOGADOS:** revel.

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: **Banco/Credor Fiduciário:** Banco do Brasil S/A (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91); **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU/SP (CNPJ/MF nº 46.634.440/0001-00); **Fiador:** MRV PRIME

XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 15.597.343/0001-52);
Interveniente: Construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 44.926,80** (quarenta e quatro mil, novecentos e vinte e seis reais e oitenta centavos), em novembro/2025, conforme planilha de cálculo de EVENTO 155. 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 **02/10/2026**, às **15h00**, com encerramento em **05/10/2026 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 **26/10/2026**, às **15h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta 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: “OS DIREITOS AQUISITIVOS DA EXECUTADA sobre o ‘*Apartamento nº 304, localizado no 2º pavimento do Bloco 03 do "Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores", com direito a vaga de garagem nº 24, com área privativa de 44,000 m², área comum de divisão não proporcional de 12,000m², área comum de divisão proporcional de 54,434m², perfazendo a área total de 110,434m², e fração ideal no terreno de 0,0056695031.*’.”
CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 05.0047.01.0023.044.
MATRÍCULA nº 87.184 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Manoel da Rocha, nº 255, Bloco 03, Apto 304, Bairro Progresso, Itu/SP, CEP 13313-501 (EVENTO 78).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), em setembro/2024 (EVENTO 93).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: **R\$ 186.737,64 (cento e oitenta e seis mil, setecentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos)**, em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

DEPOSITÁRIA: Aline Cristiane Rufino Leme Maciel Marengo (executada nomeada como fiel depositária e atual possuidora do bem).

ÔNUS E GRAVAMES: **R.03 – Compra e Venda – (03/06/2014) – MRV PRIME XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** vendeu para ALINE CRISTIANE RUFINO LEME MACIEL; **R.04 – Alienação Fiduciária – (03/06/2014) – Alienação Fiduciária em favor de BANCO DO BRASIL S/A,** tendo como fiadora MRV PRIME XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 15.597.343/0001-52) e interveniente construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF nº

08.343.492/0001-20); **R.05 – Convenção de Condomínio – (21/006/2016)** – A proprietária incorporadora MRV PRIME XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., em razão da conclusão do empreendimento, estabeleceu a Convenção de Condomínio; **Av.06 – Penhora Exequenda – (13/06/2025)** – Em razão da ação nº 1012130-54.2022.8.26.0286, ajuizado por Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores em face de Aline Cristiane Rufino Maciel Marengo, tendo como terceiro interessado Banco do Brasil S/A, o imóvel foi penhorado.

FATOS RELEVANTES:

¹ A r. Decisão de EVENTO 157 dispõe que:

- **O Imóvel está gravado com Alienação Fiduciária e o saldo devedor atualizado (informado às fls. 207/212) é no importe de R\$ 169.153,49 (cento e sessenta e nove mil, cento e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos), para julho de 2025;**
- **O Arrematante não assume automaticamente o contrato de financiamento, salvo anuência expressa do Credor Fiduciário (art. 29 a Lei 9.514/97);**
- **O produto da venda será destinado:**
 - 1. ao pagamento da dívida condominial, objeto da presente execução;**
 - 2. ao credor fiduciário, até o limite do saldo do financiamento;**
 - 3. eventual sobra ao devedor fiduciante;**
- **O Arrematante deverá quitar o saldo do financiamento ou negociar com o Credor Fiduciário para consolidar a propriedade plena;**
- **Enquanto não houver quitação do contrato fiduciário, o imóvel permanecerá gravado com a Alienação Fiduciária, podendo o credor fiduciária, em caso de inadimplemento, consolidar a propriedade e promover leilão extrajudicial, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, pelo que EXISTE O RISCO de perda do imóvel caso não haja quitação do contrato fiduciário.**

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, estabelecida pelo Juiz da causa.

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.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Tratando-se de imóvel sujeito a condomínio edilício, os débitos condominiais existentes sub-rogam-se no produto da arrematação, até o respectivo limite (art. 908, § 1º, do CPC, c/c art. 1.345 do Código Civil).

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.

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: 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 24h (vinte e quatro 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 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.

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, certidão de casamento se casado for; (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 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, considera-se realizada por este edital a intimação do(s) executado(s) Aline Cristiane Rufino Leme Maciel (CPF nº 385.478.168-79), revel(éis) e sem advogado constituído, não localizado(s) ou não encontrado(s) 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, 06 de agosto de 2026.

Fernando França Viana
Juiz de Direito