



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Itu

FORO DE ITU

2ª VARA CÍVEL

Rua Luiz Bolognesi, s/nº, Sala 02, Brasil - CEP 13301-390,

Fone: (11)2550-5360, Itu-SP - E-mail: itu2cv@tjsp.jus.br

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

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

A Dra. Karla Peregrino Sotilo, M.M. Juíza 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 POSSAM, 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 Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, 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 e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0000720-45.2024.8.26.0286 - CLASSE: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CHÁCARAS CASTELO COUNTRY CLUB (CNPJ: 49.323.728/0001-43).

EXECUTADOS: PAULO ROBERTO DOS SANTOS (CPF: 838.593.738-20); ESPÓLIO DE

GIULIA GAUDIO DOS SANTOS (CPF: 658.183.188-34). **INTERESSADOS:** SECRETARIA DA

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.377.222/0001-29); PREFEITURA

MUNICIPAL DE ITU/SP (CNPJ: 46.634.440/0001-00). **Processo:** Processo nº 1005019-

66.2022.8.26.0529 – 2ª VC de Santana de Parnaíba/SP. **ADVOGADOS:** Carlos Eduardo

Rodrigues de Oliveira (OAB/SP 150.926); Rafael Felipe Carneiro Braz (OAB/SP 375.777);

Damil Carlos Roldan (OAB/SP 162.913), Maria Lucília Gomes (OAB 84.206/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 211.500,58 (duzentos e onze mil, quinhentos reais e cinquenta e oito centavos) em 07/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada no EVENTO 203. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **09/10/2026**, a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 em **13/10/2026** 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 **03/11/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: “02 (duas) casas com 722,00m² (setecentos e vinte e dois metros quadrados) de área construída juntas, ambas edificadas sobre um terreno com área total de aproximadamente 3.234,50m² (três mil e duzentos e trinta e quatro metros e cinquenta centímetros), melhor descrito na matrícula nº 8.476 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP: ‘01 (Um) terreno urbano, sem benfeitorias, situado à Alameda Sete, — lado direito de quem vai da Alameda Nove para a Viela Seis, na esquina desta, lado direito de quem vai da Alameda Sete em direção à Alameda Oito, “Sítio de Recreio”, nº 18 da quadra nº 15, do loteamento denominado “Chácaras City Castello”, nesta cidade, medindo dito terreno 35,00m de frente para a Alameda Sete, 82,21m de frente para a referida Viela Seis; 97,85m, 20,01m em reta e 23,85m em curva ou sejam 43,86m respectivamente, nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, por duas linhas que se encontram nos fundos, onde não há dimensão e contém a área de 3.345,00m², confinando no lado direito com o lote nº 17, e lado esquerdo com a Praça de Retorno da Alameda Oito.’” **Contribuinte: 13.0015.0018.00. Matrícula nº 8.476 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu. LOCALIZAÇÃO:** Condomínio City Castello, Alameda das Hortências, Quadra 15, Lote 18, Chácara City Castello, Itu/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.839.400,00 (um milhão oitocentos e trinta e nove mil e quatrocentos reais) em junho/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.933.820,57 (um

milhão, novecentos e trinta e três mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

OBSERVAÇÃO¹: CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 142/182: O terreno possui uma área total de aproximadamente 3.234,50m², sobre o qual foram edificadas duas construções com 722,00m² de área construída juntas. As residências apresentam as seguintes composições: Casa do caseiro: Composta por sala de estar, dormitórios, cozinha e banheiro; Casa principal: A residência encontrava-se trancada no ato da vistoria, não sendo possível realizar a vistoria interna. As poucas imagens internas anexadas foram obtidas por meio das janelas desprovidas de cortinas. A área externa conta com garagem, lavanderia, varandas, piscina, jardim e demais dependências de lazer, características comuns aos imóveis do condomínio. **Por outro lado, através de informações obtidas em anúncio de imobiliária, verifica-se que o imóvel é composto por:** "5 (cinco) dormitórios, sendo 4 (quatro) suítes que oferecem privacidade e conforto para todos. Além disso, a casa dispõe de 2 (dois) banheiros sociais, facilitando o dia a dia e garantindo o bem-estar de moradores e visitantes. A área de serviço conta com 1 (uma) lavanderia bem dimensionada, contribuindo para a organização e praticidade na rotina da casa. O quintal é um diferencial, oferecendo um espaço livre para descanso, lazer e atividades ao ar livre. A propriedade possui 8 (oito) vagas de garagem, atendendo às necessidades de famílias que possuem mais de um veículo ou que gostam de receber visitas. O charme adicional fica por conta dos armários embutidos, que otimizam o espaço, e da lareira, que traz um toque de aconchego ao ambiente."

Ressalta-se que ambas as edificações — a casa principal e a casa do caseiro — encontram-se abandonadas, conforme informado pela segurança do condomínio, sendo que a casa principal está desocupada há mais de um ano e a casa do caseiro, abandonada mais recentemente. A edificação foi construída no ano de 1991, com um padrão construtivo elevado para a época, empregando materiais e técnicas de boa qualidade. Entretanto, atualmente o imóvel encontra-se em estado de conservação ruim, apresentando necessidade de reparos e manutenção. O entorno imediato conta com infraestrutura completa, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e segurança patrimonial 24h com controle de acesso.

OBSERVAÇÃO²: 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 arrematante.

ÔNUS E GRAVAMES: R. 02 – consta a aquisição do imóvel pelos Requeridos; Av. 03 – consta a penhora exequenda.

FATO RELEVANTE: Consta débito de IPTU no importe de R\$148.273,96 (cento e quarenta e oito mil, duzentos e setenta e três reais e noventa e seis centavos), em 28/04/2026 (EVENTO 175 e EVENTO 182). Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

DÉBITOS FISCAIS: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, motivo pelo qual compete exclusivamente ao arrematante diligenciar em busca de eventuais débitos fiscais que incidem sob o bem imóvel.

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 arrematação, 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 visitação, 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.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo

arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

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.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: 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 arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido 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.apicleiloes.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 a ser apregoado.

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

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor de avaliação do bem, 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.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: 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 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 arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

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, 27 de agosto de 2026

Dra. Karla Peregrino Sotilo

Juíza de Direito