

**2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUI/SP**

**EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de LEILÃO DE BEM IMÓVEL** e para intimação do executado **TERMOAÇO BRASIL PEÇAS EM AÇO INOX EIRELI** – CNPJ nº 31.320.752/0001-63; **JOÃO RODRIGO DE SOUZA** - CPF nº 314.896.498-59, COPROPRIETÁRIA: **ANA MARCIA COSTA MARTINS** - CPF nº 349.653.798-10, CREDOR FIDUCIÁRIO: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, TERCEIRA INTERESSADA: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM**, CNPJ nº 46.578.498/0001-75 e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata, ora em fase de Execução, **Processo nº 1000765-90.2021.8.26.0624**, figurando como exequente, **FS TATUI SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ nº 24.744.042/0001-03.

Ao Dr. Rubens Petersen Neto, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP, na forma da lei, etc.

**FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do CPC e Prov. CSM 2306/15, 2427/17 e 2614/21, além do CG nº 19/21 do TJ/SP, através do portal de leilões on-line ( [www.gleiloes.com.br](http://www.gleiloes.com.br) ), exclusivamente por meio eletrônico, levará a público pregão de venda e arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s) no **1º Leilão com início no dia 01 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 04 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, entregando-o(s) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 04 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, e com término no dia 25 de Setembro de 2026 às 10:00 horas, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 75% do valor de avaliação atualizada em atenção ao disposto do (Art. 843 do CPC) ou, o(s) bem(ns) imóvel(eis) abaixo descrito(s), conforme o constante do presente edital.**

**DO BEM IMÓVEL: Direitos de 01 (UM) Prédio Residencial de 107,35 m2 e Terreno de 300,00 m2 no Jardim São Fernando – Itanhaem/SP**, localizado na Rua Florianópolis, nº 164, assim descrito: o Lote de terreno nº 21 da quadra nº 40 do Jardim São Fernando, município de Itanhaem, medindo 10,00ms de frente para a Rua Florianópolis, por 30,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 300,00 ms2, confrontando do lado direito com o lote 22, do lado esquerdo com o lote 20 e nos fundos com parte do lote 13. **Av.5** – Procedeu a averbação para ficar constando que o imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaem sob nº 033.040.021.0000.043169. **Av.7** - Procedeu a averbação para ficar constando que foi construído um prédio residencial com a área de 107,35 m2 com frente para a Rua Florianópolis, onde recebeu o nº 164. Inscrição Municipal nº 033.040.021.0000.043169. Há débitos de IPTU/ITR. Imóvel matriculado sob nº 182.495 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaem/SP. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** DEPOSITÁRIO FIEL: **JOÃO RODRIGO DE SOUZA** - CPF nº 314.896.498-59. Não se tem notícia se o imóvel está ocupado ou vago, portanto, o pretendente a sua arrematação deverá diligenciar até o local onde encontra-se o bem penhorado, para certificar-se de seu estado físico (tamanho construção e terreno). O bem será vendido em caráter “ad corpus” no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Fica sob responsabilidade do arrematante a imissão na posse do imóvel, na eventualidade do mesmo encontrar-se ocupado. **ÔNUS: R.9** – Procedeu o registro para constar nos termos do instrumento particular referido no **R.8**, que os adquirentes alienaram fiduciariamente o imóvel, ao credor Itaú Unibanco S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04. **AV.10** - Penhora sobre a metade ideal dos direitos do imóvel Proc. nº 1000765-90.2021.8.26.0624 da 2ª VC Tatuí/SP “exequenda”. **AV.11** – Indisponibilidade dos bens de João Rodrigo De Souza – Proc. nº 1001119-69.2021.5.02.0322 – GAEPP. Paira por regularização perante a municipalidade e cartório de registro de imóveis. Consulta ao ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóvel em 30/06/2026. **Conforme Extratos de Débitos da Prefeitura Municipal de Itanhaem SP** – consta total de débitos: R\$ 28.494,72 (Vinte e Oito Mil, Quatrocentos e Noventa e Quatro Reais e Setenta e Dois Centavos), consulta em 23/06/2026. **BENFEITORIAS:** Segundo o nobre Oficial de Justiça, constatou-se que o bem avaliado “imóvel matriculado sob nº 182.495, do CRI de Itanhaem”, com 300m2 de área de terreno e um construção residencial em andamento. **OBSERVAÇÃO 1:** Conforme resposta ao Ofício, o Itaú Unibanco S.A. apresentou extrato de débitos constando

saldo devedor aproximado de R\$ 145.729,52 (Cento e Quarenta e Cinco Mil, Setecentos e Vinte e Nove Reais e Cinquenta e Dois Centavos). **OBSERVAÇÃO 2:** Conforme Decisão de fls. 313, partes ...“ a minuta do edital, no qual deverá constar, de maneira ostensiva, a existência da dívida fiduciária e a advertência de que os interessados na arrematação poderão ter de arcar com o saldo remanescente da dívida, caso o lance ofertado não baste para quitação integral dos débitos que recaem sobre o imóvel. Intimem-se.” ...

**AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais),** realizada em 14 de Abril de 2025 - Fls. 247.

**ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 263.673,58 (Duzentos e Sessenta e Três Mil, Seiscentos e Setenta e Três Reais e Cinquenta e Oito Centavos),** atualizada em Junho/2026, que será atualizada até o início do praxeamento “leilão” pelos índices da Tabela Prática do TJSP.

**VALOR DA CAUSA: R\$ 72.169,46 (Setenta e Dois Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Quarenta e Seis Centavos),** atualizada em Setembro/2023. Fls. 108 a 113.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Conforme disposto nos **Provimentos CSM (Conselho Superior da Magistratura) nº 2306/15, 2427/17 e 2614/21,** além do CG nº 19/21 do TJ/SP, **disponibilizado no site:** [www.glleiloes.com.br](http://www.glleiloes.com.br).

**LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo leiloeiro, Maurício Gomes Leiteiro, JUCESP nº 665.

#### **FORMAS DE PAGAMENTO - ARREMATAÇÃO:**

**À VISTA – Os preços do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências) ou através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação,** que deverá ser depositada nos autos do processo, mediante emissão de guia de depósito, no prazo de 24 horas da realização do leilão, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 884 do CPC, e ato contínuo, ser requerido seu levantamento conforme disciplina o artigo 267 das Normas da Corregedoria – TOMO. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomendamos esperar o recebimento deste e-mail. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha pago as guias de depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos do artigo 897 do CPC. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO:** Cumprido a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895, inciso I, II e parágrafos do NCPC, poderão ser apresentadas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal igual ou superior a 25% do valor da proposta (pagamento através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, e o restante em até 30 parcelas, com indexador de correção monetária apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem, **ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação.** A proposta dever ser apresentada (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75%** do valor de avaliação atualizada. A “proposta escrita” deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@glleiloes.com.br](mailto:contato@glleiloes.com.br).

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o)s executada(o)s, após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda). **ACORDO:** Sendo firmado acordo entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro correspondentes a 5% (cinco por cento) sobre o valor acordado.

**ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Morvan de Figueiredo, nº 65, Sala 101, Centro, Guarulhos – SP, ou ainda, pelo telefone (11)2408-7433 e e-mail: [contato@gleiloes.com.br](mailto:contato@gleiloes.com.br)

Fica(m) o(s) executado(s), e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, em atenção ao disposto nos parágrafos do artigo 889 do CPC, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. **Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. "Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante", exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Na eventualidade de haver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que os bens penhorados se encontram, devendo o licitante/arrematante verificá-los "*in locu*" e sob sua responsabilidade. A publicação deste edital será realizada com fulcro no Artigo 887, parágrafo 2º da Lei 13.105/15 (Novo CPC) e supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

**DR. RUBENS PETERSEN NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**