
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 0003175-45.2012.8.26.0272

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: Elcio Leandro Máximo

Executados: Celia Regina Zaniboni Chagas (CPF 137.926.968-78)

Interessados: Neusa Maria Zaniboni Malandrin, Carlos Eduardo Chagas, Marcia Amelia Zaniboni Silveira e Valdir Benedito Silveira

Vara: Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Itapira - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Raphaello Alonso Gomes Cavalcanti**, da **Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Itapira - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

PARTE IDEAL DE 33,33% do terreno, situado nesta cidade, à Rua Maria Luiza, na Vila Pereira, medindo dez metros de frente para a rua referida por quarenta metros da frente ao fundo, ou área de quatrocentos metros quadrados e confrontando com a rua referida pela frente, de um lado com Antonia Bordrin e outros, de outro lado com Santa Cavalaro e pelos fundos com Rayneri Galdi. Sobre o referido terreno consta (Av.2) a construção de um prédio residencial e uma edícula, com área construída de 109,07m² e 49,20m² respectivamente. Cadastro municipal: 002.014.004.000.

MATRÍCULA: 26.674 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapira - SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maria Luiza, 313 - Vila Pereira, Itapira - SP, 13970-450

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter **“AD CORPUS”** e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Em Av.6, de 09 de junho de 2017, consta a penhora exequenda.

DÉBITO EXEQUENDO: 133.443,96, valor atualizado até 16/12/2025

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **05 de outubro de 2026 às 10h00** e término em **08 de outubro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **08 de outubro de 2026 às 10h01** e término em **10 de novembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (fls. 370) em julho/2025, cujo valor correspondente à fração penhorada de 33,33% corresponde à R\$ 166.650,00 e que atualizado para agosto/2026 perfaz R\$ 174.750,16, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
 - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
 - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.

- Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
- O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.

-
2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
 3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)
-

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
 - Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
 - A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.
-

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Paula Regina Job (OAB 143902/SP), Pedro Augusto Chagas Júnior (OAB 169933/SP), Silvana Forcellini Pedretti (OAB 275233/SP).

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Raphaello Alonso Gomes Cavalcanti

Juiz(a) de Direito