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

A Dra. Luciane De Carvalho Shimizu, M.M. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Angatuba, 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 e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO n° 1000410-97.2022.8.26.0025– CLASSE: Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: PPBRILL DISTRIBUIDORA AUTOMOTIVA LTDA (CNPJ/MF nº 24.786.536/0001-42). **EXECUTADO:** JOSÉ MARIO RODRIGUES – ME. (CNPJ/MF nº 60.700.390.0001/34); JOSÉ MÁRIO RODRIGUES (CPF/MF nº 002.941.088-66). **INTERESSADOS: Processos:** Processo nº 1007710-88.2017. 8.26.0477, 2ª VC do Foro Central da Comarca de Angatuba/SP; Processo nº 0011749.-53.2017.5.15.0041 – VT de Itapetininga/SP; Processo nº 0000663-83.2014.8.26.0025. **Credor:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOURELOS IV. **ADVOGADOS:** Alexandre Marcel Lambertucci (OAB/SP 238.307); Danilo Rafael Pereira Da Silva (OAB/SP 238.162); Jaqueline Beatriz ferreira domingues (OAB/SP 259.428); Delcio Grobe (OAB/SP 104.504).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R$ 6.666,10** (seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e dez centavos) em /2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. do evento 99. 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 **07/12/2026** a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 horas em **10/12/2026** 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 **19/01/2027** 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: "01 (*UM) APARTAMENTO, localizado no primeiro andar ou terceiro pavimento do RESIDENCIAL MOURELOS IV, situado na rua Maria de Lourdes Simoões e Simões, nº 39 esquina com a AVENIDA PRESIdente Castelo Branco, no Jardim Nicinha, nesta cidade, com a área util de 127.260m², ára comun de 51,5148m², área construida de 179,775m² e a fração ideal no terreno comun de coisas de uso comun de 1,730% do todo, confrontando pela frente, por ondetem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o hall de circulação olha para o mesmo com o apartamento 12, do lado esquerdo, na mesma posição de observação, com a área de recuo da frente do prédio, fronteiriça á Rua Maria de lourdes Simões e Simões, e nos fundos em linhas quebradas , com a área de recuo lateral do prédio, fronteiriça á Avenida Presidente Castelo Branco*". **Cadastro Municipal nº** 2.08.11.001.0011-4. **Matrícula nº 125.825 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39 - Vila Caiçara, Praia Grande/SP, CEP 11.707-060. **VALOR DE AVALIAÇÃO (EVENTO 188):** R$ 677.000,00 (seiscentos e setenta e sete mil reais) em abril de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 692.544,01 (seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e um centavo), em outubro/2026**, devendo ser atualizado até

a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** José Mário Rodrigues.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por corretor imobiliário (fls. do evento 167), sendo constado na data de 26/01/2026, que o Apartamento é com VISTA MAR, possuindo 3 dormitórios, O imóvel está localizado na Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39, bairro Vila Caiçara, em Praia Grande/SP, região consolidada, predominantemente residencial e com infraestrutura completa de comércio, serviços e transporte. O edifício situa-se na quadra da praia, característica que confere maior valorização e atratividade ao imóvel, tanto para moradia quanto para investimento, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício.

ÔNUS: R.01 – COMPRA/VENDA vendido para Construtora e Incorporadora JC XUXO Ltda. e diversos; **R.02 – COMPRA/VENDA** vendido para José Mário Rodrigues e s.m Rosa Maria Dos Santos Rodrigues; **Av.03 – DIVORCIO** entre os CONJUGES José Mário Rodrigues e Rosa Maria Dos Santos Rodrigues, nº processo 0000663-83.2014.8.26.0025. **R.04 – PARTILHA** sendo o apartamento atribuído à JOSÉ MÁRIO RODRIGUES; **AV.05 - PENHORA** movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL IV processo nº 1007710-88.2017. 8.26.0477 2º VC de Angatuba/SP; **Av.06 – PENHORA** movida por CONFEDERAÇÃO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA DO BRASIL processo nº 0011749.-53.2017.5.15.0041 VT de Itapetininga-SP; **Av.07 – PENHORA EXEQUENDA. Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

FATO RELEVANTE:

1. **Consta no EVENTO 255 que há débito condominial no importe de R$ 376.548,41 (trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos), atualizado até 07/2026, pendentes de pagamento sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 125.825 do Oficial de Registro De Imóveis de Praia Grande/SP, no qual consta a penhora averbada em 21/06/2019 – AV. 5/125.825.**

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.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 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 lanço (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, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de **2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação**, 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.

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: 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 conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 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.

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. **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.**

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 lanços 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 lanços 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, §2°, 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 n° 236/2016, Decreto n° 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.

Angatuba, 19 de Outubro de 2026.

_____

Dra. LUCIANE DE CARVALHO SHIMIZU

Juíza de Direito