

EDITAL DE HASTA ÚNICA, CONHECIMENTO de INTERESSADOS e INTIMAÇÃO de JOSÉ HENRIQUE CHECCHIA PONTES (CPF/MF nº 964.011.098-15)

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Espírito Santo do Pinhal/SP, DR. ALEXANDRE AUGUSTO BETTENCOURT PITORRI, na forma da Lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que, por este r. Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença (processo nº 0000678-23.2024.8.26.0180) que Vischi Indústria e Comércio de Madeiras Ltda. move contra José Henrique Checchia Pontes, foi designada a venda do bem descrito abaixo, avaliado em R\$ 1.520.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte mil reais), que atualizado até a presente data (29/09/2026) representa a quantia de **R\$ 1.530.469,56** (um milhão, quinhentos e trinta mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), de acordo com as regras, a saber:

DA PRAÇA – A PRAÇA ÚNICA terá início no dia 23/11/2026 às 16:30 horas e término no dia 14/12/2026 às 16:30 horas, quando o bem será vendido pelo maior lance oferecido, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) da última avaliação atualizada, equivalente a quantia de **R\$ 765.234,78** (setecentos e sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e setenta e oito centavos).

DO BEM – Prédio residencial, identificado como casa de colono, situado com frente para a rua João Giordano, nº 170, Bairro Conjunto Habitacional Santa Rita, em Espírito Santo do Pinhal/SP, CEP: 13.994-420, com a área construída de 293,50 m², edificado em terreno identificado como área “A” com 3.541,60 m², e a seguinte descrição: “Inicia-se o polígono pelo ponto 01, cravado no vértice formado pela rua João Giordano e com a Chácara ‘São José’ (matrícula 18.560), de propriedade de Luiz Sérgio Marcondes Chavasco, Maria Vitória Aparecida Sertório Chavasco, Sylvia Baraldi Marques, Marina Beraldi Marques e João Baptista Sertório Neto, onde segue azimuth 341°31’38” à distância de 20,87 m, até o ponto 02, azimuth 3°19’53” à distância de 28,44 m até o ponto 03, azimuth 38°49’17” à distância de 69,34 m até o ponto 04 e azimuth 73°33’30” à distância de 20,05 m até o ponto 13, confrontando com a referida chácara; azimuth 144°21’37” à distância de 29,68 m até o ponto 14, confrontando com a área “C” (matrícula 20.383), de propriedade de José Henrique Checchia Pontes, Sylvana Bartholomei de Macedo Pontes, Rafaela Bartholomei de Macedo Pontes e Conrado Bartholomei de Macedo Pontes; azimuth 231°10’45” à distância de 61,85 m até o ponto 15, azimuth 212°17’08” à distância de 18,59 m até o ponto 16 e azimuth 187°24’34” à distância de 26,90 m até o ponto 17, confrontando com a área “B” (matrícula 20.282) de propriedade de João Henrique Checchia Pontes, Sylvana Bartholomei de Macedo Pontes, Rafaela Bartholomei de Macedo Pontes e Conrado Bartholomei de Macedo Pontes, daí margeando a rua João Giordano segue azimuth 278°34’53” à distância de 2,38 m até o ponto 10, azimuth 273°07’36” à distância de 3,82 m até o ponto 11, azimuth 260°22’29” à distância de 4,42 m até o ponto 12 e azimuth 243°35’10” à distância de 5,68 m até o ponto 01”, objeto da matrícula 20.381 do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP e do cadastro municipal nº 1102502 (Av.2/20.381). O bem será vendido 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.

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.pinheiroleiloes.com.br sob a condução do Leiloeiro Oficial Sr. Bruno Renan da Silva Pinheiro – JUCESP nº 1.401, com endereço na Av. José Rocha Bonfim, nº 214, sala 17, Ed. Chicago, Bairro Center Santa Genebra, em Campinas/SP, CEP: 13.080-650; telefone (19) 9 8265-4423; e-mail: contato@pinheiroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ofertado para o bem arrematado, no prazo máximo e improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da praça, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente.

DA COMISSÃO – A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo Gestor fica, desde já, fixada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e será paga à vista pelo arrematante diretamente ao Gestor também no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

DA REMIÇÃO – Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, nos termos do artigo 7º, § 3º da Resolução 236 do CNJ.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados por meio da rede mundial de computadores, através do Portal www.pinheiroleiloes.com.br, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o bem penhorado correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e dos débitos decorrentes de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação nos moldes do § 1º do art. 908 do Código de Processo Civil. Consta débito do imóvel perante a Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Pinhal/SP no valor total de R\$ 40.852,07 (quarenta mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e sete centavos) em 28/09/2026, conforme o extrato de débito obtido no site da respectiva Prefeitura.

DOS ÔNUS – Consta ônus averbado na matrícula do imóvel, sob o nº Av.5/20.381, consistente na PENHORA do imóvel decretada nos autos do processo exequendo (0000678-23.2024.8.26.0180).

DO CANCELAMENTO DE CONSTRIÇÕES - Nos termos do artigo 320-G do Provimento 188 de 04/12/2024, no caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o arrematante com os emolumentos devidos.

DA HIPOTECA - Nos termos do inciso VI do artigo 1.499 do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação do imóvel.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, nos termos do art. 895 do CPC. Nessa hipótese, a proposta deverá conter 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta não suspenderá a realização da hasta pública.

DA CIENTIFICAÇÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL – O presente leiloeiro promoverá a cientificação da alienação judicial dos interessados, esclarecendo que o resultado negativo será suprido pela publicação do edital, nos termos do parágrafo único do artigo 889 do CPC.

DO RECURSO – Não consta destes autos recursos pendentes de decisão. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP. Todas as regras e condições encontram-se disponíveis no Portal www.pinheiroleiloes.com.br. E para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro não se possa alegar ignorância, expediu-se o presente que será afixado no local de costume do Fórum e publicado, nos termos do artigo 887, § 2º do CPC, através da rede mundial de computadores. Servirá o presente, ao amparo do artigo 274, § único c/c artigo 889, ambos do Código de Processo Civil, para intimação e cientificação da alienação judicial caso não sejam, as pessoas neste mencionadas, encontradas pessoalmente. Dado e passado nesta cidade pelo Cartório da 2ª Vara Cível de Espírito Santo do Pinhal/SP, aos 29 de setembro de 2026.

ALEXANDRE AUGUSTO BETTENCOURT PITORRI
Juiz de Direito