EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Luis Carlos Martins**,** Excelentíssimo(a) Juíz(a) de Direito da 2ª Vara da Comarca de Monte Mor Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº: 0001584-58.2020.8.26.0372. **EXEQUENTE:** ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO JARDIM ITAPOAN, CNPJ nº 06.944.335/0001-44 **ADVOGADO(S):** LIZE SCHNEIDER DE JESUS OAB/SP nº 265.375, PAULO SERGIO DE JESUS, OAB/SP nº 266.782 E GABRIEL SCHNEIDER DE JESUS, OAB/SP nº 411.352 **- EXECUTADO:** LUIS VANDERLEI THEOTONIO DA SILVA, CPF nº 076.024.748-05 **ADVOGADO(S):** DARWIN LUIZ SOARES CALI VIANA GASPAR, OAB/MG nº 198.311 E CAROLINA DE LIMA FERREIRA, OAB/MG nº 202.878 **- INTERESSADO(S)**: PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR.

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09/03/2026 às 14:00h** e se encerrará em **11/03/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **11/03/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/03/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$106.495,53 (cento e seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e três centavos), para abril de 2025, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 317/318. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM LOTE DE TERRENO, sob n° 04 (quatro), da Quadra "K", do loteamento denominado "JARDIM ITAPOAN", situado no bairro Rezende, perímetro urbano do Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari, com área superficial de 361,09m² (trezentos e sessenta e um metros e nove decímetros quadrados), com frente para a Rua 17, onde mede 8,78m (oito metros e setenta e oito centímetros); nos fundos mede 14,00m (quatorze metros) onde divide com a área destinada ao Equipamento Público 2; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 22,59m (vinte e dois metros e cinquenta e nove centímetros) onde divide com o lote nº 03; e, do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 11,45m (onze metros e quarenta e cinco centímetros), onde divide com a Rua 04, existindo ainda entre as referidas vias públicas, uma linha curva com o desenvolvimento de 16,83m (dezesseis metros e oitenta e três centímetros), na quadra completada pelas Ruas 21 e 03. **MATRÍCULA:** 7.851 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Mor/SP. **CONTRIBUINTE:** 14.24.60.0040.01.0000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para abril de 2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R$163.797,37 (cento e sessenta e três

mil, setecentos e noventa e sete reais e trinta e sete centavos), para janeiro 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: Consta na matrícula do imóvel, na Av.nº06, a penhora do imóvel, por ordem do D. Juízo da 1ª Vara da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0001584-58.2020.8.26.0372.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Monte Mor constam débitos de IPTU em aberto referentes aos exercícios de 2016 a 2025, no valor de R$13.060,06 (treze mil, sessenta reais e seis centavos).

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.

DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro.

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos casos em que haver gravado no bem hipoteca ou Alienação FIduciária. A HIPOTECA - será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

O imóvel penhorado está inserido em loteamento que funciona como associação residencial, dotado de controle de acesso e que oferece serviços e melhorias essenciais aos proprietários, situação que foi reconhecida na fase de conhecimento deste processo, conforme as fls. 217-218. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, em especial no julgamento do Tema 492 (REsp 1.280.871/SP), estabelece a legitimidade da cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores, especialmente quando o adquirente anui ao ato constitutivo ou se beneficia dos serviços. Assim, diante da natureza *propter rem* das obrigações condominiais/associativas, o adquirente se tornará responsável pelo pagamento das taxas associativas ordinárias e extraordinárias, conforme o estatuto e regulamento interno da associação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

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 (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

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 Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou

parcelado no prazo de 24h:

I - <u>À VISTA</u>: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em <u>até 6 (seis) meses</u>. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.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, para abertura da porta que estiver trancada. 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) <u>E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE</u> <u>CERTAME</u>**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência

contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 22 de janeiro de 2026.

_____

Dr. Luis Carlos Maeyama Martins
Juiz de Direito