

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Giuliana Casalenuovo Brizzi Herculian, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas do 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 1036020-97.2015.8.26.0114 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** JOSÉ ROBERTO DE SOUZA, CPF nº 096.741.078-94 **ADVOGADO(S):** JOSÉ ROBERTO DE SOUZA, OAB/SP nº 130.159 **EXECUTADO(S):** JGJ BRASIL COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 02.207.510/0001-60 e SALETE LUZIA MOLLON LEMES, CPF nº 002.277.218-96. **ADVOGADO(S):** DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (Curador Especial) e DANILO TEIXEIRA RECCO, OAB/SP nº 247.631 e MARCOS HENRIQUE DOS SANTOS JUNIOR, OAB/SP nº 381.654 **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO FINO/MG.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **03/11/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/11/2026 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 **06/11/2026 às 14:01h** e se encerrará em **26/11/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta 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\$375.561,49 (trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos), para julho de 2025, conforme planilha juntada no evento 187. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área de 1.140,00m², medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m de fundo, confrontando com o lote n.º 44; 44,96m na lateral direita, confrontando com o lote n.º 39; e 44,96m na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 37. **LOCALIZAÇÃO:** Loteamento Campos de Minas, s/nº, Lote 38, Quadra A, Setor 01, Itatiporã, Ouro Fino/MG, CEP 37570-000. **MATRÍCULA:** 14.645, do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 05010020204001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$70.680,00 (setenta mil, seiscentos e oitenta reais), para junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$74.010,93 (setenta e quatro mil, dez reais e noventa e três centavos), para setembro de 2026.

2) Um terreno sem benfeitorias, com área de 1.140,00m², medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m de fundo, confrontando com o lote n.º 45; 44,96m na lateral direita, confrontando com o lote n.º 40; e 44,96m na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 38. **LOCALIZAÇÃO:** Loteamento Campos de Minas, s/nº, Lote 39, Quadra A, Setor 01, Itatiporã, Ouro Fino/MG, CEP 37570-000. **MATRÍCULA:** 14.646, do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:**

05010020178001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$70.680,00 (setenta mil, seiscentos e oitenta reais), para junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$74.010,93 (setenta e quatro mil, dez reais e noventa e três centavos), para setembro de 2026.

3) Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área de 1.140,00m², medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m de fundo, confrontando com o lote n.º 46; 44,96m na lateral direita, confrontando com o lote n.º 41; e 44,96m na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 39. **LOCALIZAÇÃO:** Loteamento Campos de Minas, s/nº, Lote 40, Quadra A, Setor 01, Itatiporã, Ouro Fino/MG, CEP 37570-000. **MATRÍCULA:** 14.647, do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 05010020152001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$70.680,00 (setenta mil, seiscentos e oitenta reais), para junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$74.010,93 (setenta e quatro mil, dez reais e noventa e três centavos), para setembro de 2026.

4) Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área de 1.130,00m², medindo 25,69m de frente para a Rua 03; 25,91m de fundo, confrontando com o lote n.º 47; 43,64m na lateral direita, confrontando com o lote n.º 42; e 44,96m na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 40. **LOCALIZAÇÃO:** Loteamento Campos de Minas, s/nº, Lote 41, Quadra A, Setor 01, Itatiporã, Ouro Fino/MG, CEP 37570-000. **MATRÍCULA:** 14.648, do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 05010020126001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$70.060,00 (setenta mil, sessenta reais), para junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$73.361,71 (setenta e três mil, trezentos e sessenta e um reais e setenta e um centavos), para setembro de 2026.

5) Um lote de terreno, sem benfeitorias, com área de 1.492,00m², medindo 42,21m de frente para a Rua 03 + 11,74m para a Rua 02 e Rua 03; 18,36m de fundo, confrontando com o lote n.º 47; 46,67m na lateral direita, confrontando com a Rua 02; e 43,64m na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 41. **LOCALIZAÇÃO:** Loteamento Campos de Minas, s/nº, Lote 42, Quadra A, Setor 01, Itatiporã, Ouro Fino/MG, CEP 37570-000. **MATRÍCULA:** 14.649, do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Fino/MG. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 05010020100001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$92.504,00 (noventa e dois mil, quinhentos e quatro reais), para junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$96.863,43 (noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e três reais e quarenta e três centavos), para setembro de 2026.

ÔNUS: 1) MATRÍCULA 14.645: R-1 - Penhora - Processo nº 1036020-97.2015.8.26.0114, 8ª Vara Cível de Campinas/SP;

2) MATRÍCULA 14.646: R-1 - Penhora - Processo nº 1036020-97.2015.8.26.0114, 8ª Vara Cível de Campinas/SP;

3) MATRÍCULA 14.647: R-1 - Penhora - Processo nº 1036020-97.2015.8.26.0114, 8ª Vara Cível de Campinas/SP;

4) MATRÍCULA 14.648: R-1 - Penhora - Processo nº 1036020-97.2015.8.26.0114, 8ª Vara Cível de Campinas/SP;

5) MATRÍCULA 14.649: R-1 - Penhora - Processo nº 1036020-97.2015.8.26.0114, 8ª Vara Cível de Campinas/SP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:

- 1) **MATRÍCULA 14.645:** Constatam débitos de IPTU no valor de R\$29.816,13 (vinte e nove mil, oitocentos e dezesseis reais e treze centavos);
- 2) **MATRÍCULA 14.646:** Constatam débitos de IPTU no valor de R\$29.816,13 (vinte e nove mil, oitocentos e dezesseis reais e treze centavos);
- 3) **MATRÍCULA 14.647:** Constatam débitos de IPTU no valor de R\$29.816,13 (vinte e nove mil, oitocentos e dezesseis reais e treze centavos);
- 4) **MATRÍCULA 14.648:** Constatam débitos de IPTU no valor de R\$29.554,55 (vinte e nove mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos); e
- 5) **MATRÍCULA 14.649:** Constatam débitos de IPTU no valor de R\$42.923,67 (quarenta e dois mil, novecentos e vinte e três reais e sessenta e sete centavos).

MEACÃO: 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: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à 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 do imóvel, bem como as despesas necessárias para a desocupação do imóvel e a efetiva imissão na posse.

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, 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) 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 lances 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 lances 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 - **À VISTA:** 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 até 30 (trinta) meses. **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 lance, 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 visita, 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) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, 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, 14 de setembro de 2026.

Dra. Giuliana Casalenuovo Brizzi Herculian



Vire a chave
com Bayit.

Juíza de Direito