

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Lucas Costa Patto dos Santos, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Comarca de Mongaguá Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizada alienação por iniciativa particular pelo portal <http://www.portalbait.com.br/>.

PROCESSO nº: 0000788-51.2021.8.26.0366 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE(S):** JOHN CARLOS DA SILVA GONÇALVES, CPF nº 387.225.468-55 **ADVOGADO(S):** HUMBERTO DE MORAES JUNIOR, OAB/SP nº 236.057. **EXECUTADO(S):** ANDRÉ LOPES, CPF nº 584.824.318-20, MARIA APARECIDA DE LUCI LOPES, CPF nº 606.961.768-15 e ALBERTO FERREIRA DE CAMPOS, CPF nº 040.206.248-52 **ADVOGADO(S):** DOUGLAS FERNANDES NAVAS, OAB/SP nº 188.708 e BIANCA ROLLI PONGELUPE, OAB/SP nº 391.875. **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MONGAGUÁ/SP.

PERÍODO DA ALIENAÇÃO E VALOR MÍNIMO: O período de alienação terá início em **03/11/2026**, às 14h com encerramento em **09/03/2027** às 14h. Serão admitidas ofertas a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$47.754,16 (quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e dezesseis centavos), para novembro de 2021, conforme planilha juntada na fl. 62. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: O lote de terreno sob no 21 da quadra no 34, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA BARIGUI, situado no município de Mongaguá, medindo 10,00ms. de frente para a Avenida Nossa Senhora de Fatima, igual medida nos fundos onde confronta com o lote 14; por 26,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 22, de outro lado com o lote 20, encerrando a área de 260,00ms². **MATRÍCULA:** 105.182, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. **DATA DA PENHORA:** 14 de dezembro de 2025 (fl. 148). **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$131.281,00 (cento e trinta e um mil, duzentos e oitenta e um reais), para março de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$133.948,49 (cento e trinta e três mil, novecentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos), para setembro de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: Não há.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso à informação, sendo necessária a intimação da Prefeitura Municipal.

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: 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 da oferta de compra, 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.

CONDIÇÕES DE VENDA: A alienação por iniciativa particular será conduzida pela Leiloeira Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em apresentar ofertas deverão se cadastrar previamente pelo site, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da oferta, 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 proposta de compra durante o período acima estabelecido.

Durante a alienação, as ofertas deverão ser oferecidas diretamente no sistema e imediatamente divulgadas on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidas ofertas remetidas via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Após a oferta apresentada, a alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel (artigo 880, §2º, inciso I, CPC).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO: o pagamento da alienação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro até o dia útil seguinte após a oferta da proposta. A proposta 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 indicar sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da oferta da proposta; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel alienado 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 transação, não se incluindo no valor da oferta. 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.

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 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; 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, 21 de setembro de 2026.

Dr. Lucas Costa Patto dos Santos

Juiz de Direito