

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Marina Silos de Araujo, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Comarca de Vargem Grande do Sul 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 0004888-52.2007.8.26.0653 - EXECUÇÃO FISCAL. **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE VARGEM GRANDE DO SUL **ADVOGADO(S):** FELIPE FLEURY FERACIN, OAB/SP nº 332.173 e GUSTAVO DE FARIA VALIM, OAB/SP nº 414.286 **EXECUTADO(S):** CARLOS HENRIQUE VIANA, CPF nº 024.714.538-64. **INTERESSADO(S):** FLORIPES DA SILVA VIANA, CPF nº 071.080.678-70, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA, CNPJ nº 04.527.335/00001-13 e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **07/09/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/09/2026 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 **10/09/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/09/2026 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\$33.462,25 (trinta e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos), para julho de 2025, conforme planilha juntada na fl. 307. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma casa de morada, feita de tijolos e coberta de telhas, situada nesta cidade de Vargem Grande do Sul, no loteamento denominado "Jardim Dólores", com frente para a Rua Pedro Ferrari, emplacada com o número 630, com seu respectivo terreno, o qual é constituído por parte do lote nº 6, da quadra "27", com a área total de 138,00m², todo murado, de formato retangular, tendo as metragens e confrontações seguintes: mede 6,00 metros de frente para a Rua Pedro Ferrari; mede 23,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 626; mede 23,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 7, de propriedade de João Gimenes de Jesus; e, mede 6,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 17, de Cecílio Nunes de Freitas. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Pedro Ferrari, nº 630, Jardim Dolores, Vargem Grande do Sul/SP, CEP 13880-000. **MATRÍCULA:** 7.247, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.02.200.0297.002.002. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$70.000,00 (setenta mil reais), para fevereiro de 2012. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$156.772,23 (cento e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta e dois reais e vinte e três centavos), para julho de 2026.

ÔNUS: **R-2** - Hipoteca 1º grau - Caixa Econômica Federal; **Av.3** - Penhora 10% - Processo nº

653.01.2003.004000-3, Ordem nº 128/03, da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.4** - Penhora 10% - Processo nº 653.01.2010.003305-2, Ordem nº 400/10, da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.5** - Penhora 10% - Processo nº 653.01.2007.004888-3, Ordem nº 1180/07, da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.6** - Penhora 10% - Processo nº 0000344-36.1998.8.26.0653, da 1ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.7** - Penhora 10% sobre 50% - Processo nº 0004888-52.2007.8.26.0653, da 1ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.8** - Penhora 10% sobre 50% - Processo nº 0000344-36.1998.8.26.0653, da 1ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.9** - Penhora 25% sobre 50% - Processo nº 1502362-52.2018.8.26.0653, da 2ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.10** - Penhora 50% - Processo nº 1501656-35.2019.8.26.0653, da 2ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.11** - Penhora 50% - Processo nº 1500299-88.2017.8.26.0653, da 2ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP; **Av.12** - Penhora 50% - Processo nº 1500299-88.8.26.0653, da 2ª Vara Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: R\$33.462,25 (trinta e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos), para julho de 2025, conforme planilha juntada na fl. 307.

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 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.

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 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 exhibir 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 ARREMATACÃO: 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 remissão 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, 04 de julho de 2026.

Dra. Marina Silos de Araujo
Juíza de Direito