EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Karla Peregrino Sottilo, M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itu, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0000106-11.2022.8.26.0286 - **CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CHÁCARAS RESIDENCIAIS PARAÍSO MARRIOT (CNPJ nº 66.842.295/0001-51). **EXECUTADO:** ALEXANDRE MARCUS DOS SANTOS (CPF nº 737.940.906-91). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU (CNPJ nº 46.634.440/0001-00); JORGE LUIZ MATTIELO (CPF nº 091.635.939-34); JUREMA COELHO MATTIELO (CPF nº 147.583.770-49); ÍRIS MARTINS DE SOUZA (CPF nº 884.093.331-04). **Processos:** Processo nº 0000571-15.2025.8.26.0286. **ADVOGADOS:** MARCIA MARIA GRACIOLLI FRAGOAS (OAB 202459/SP), PEDRO LUIZ STUCCHI (OAB 48462/SP), JOSE MARIA BORDINI (OAB 58629/SP), RODRIGO CARDOSO GARCIA (OAB 259603/SP), EDUARDO NEME ARAUJO MENDONÇA (OAB 407554/SP), DENILSON PEREIRA DOMINGOS (OAB 409712/SP), ANA CAROLINA VIANA DE ALMEIDA (OAB 533130/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R$ 680.140,12 (seiscentos e oitenta mil, cento e quarenta reais e doze centavos) em abril/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 571/573. A

atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **06/11/2026** a partir das 16h00 horas com encerramento às 16h00 horas em **09/11/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **30/11/2026** a partir das 16h00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: "UM IMÓVEL RESIDENCIAL, descrito como: Um terreno urbano, sem benfeitorias, com frente para a Rua Beija Flor (Av.5), constituído pelo lote nº 5 da quadra "D", do loteamento denominado "Chácaras Residenciais Paraizo Marriot", situado no bairro do Pirapitingui, nesta cidade, medindo 50,00m de frente, igual medida nos fundos, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados; encerrando a área de 2.500,00m²; dividindo do lado direito com o lote nº 4, do lado esquerdo com o Sistema de Lazer, e nos fundos, com o lote nº 8. **OBSERVAÇÃO**: Conforme consta no Laudo de Avaliação, sobre o bem foi construído um imóvel residencial, constituído por: Divisão externa: garagem coberta, piscina, pergolado/área de descanso, dois depósitos, banheiro externo, quadra, varandas, espaço gourmet com terraço, cozinha e salão. Divisão interna – pavimento inferior: salão de jogos, área de serviço, bar, banheiro e setor da hidromassagem Pavimento térreo: escritório, lavabo, cozinha, despensa da cozinha, espaço gourmet, duas salas de estar e sala de TV. Pavimento superior: área de luz, dois dormitórios, com banheira para atendimento dos dois dormitórios, além de três suítes com banheira em todas elas e closet em uma suíte e varanda em duas suítes. O condomínio possui as seguintes áreas de uso comum: portaria, segurança, quiosque, churrasqueira, piscinas (adulto e infantil), banheiro do setor da churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de tênis, espaço de descanso em frente a quadra de tênis, quadra de beach tennis e playground." **CONTRIBUINTE Nº** 10.0073.00.0005.000000**. MATRÍCULA Nº** 36.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Beija Flor, 270, Chácara Residencial Paraíso Marriot, Itu/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), avaliado em setembro/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$ 4.586.716,89 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, setecentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavo), em setembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

ÔNUS: Av.06 – No terreno desta matrícula foi construído um prédio residencial, de padrão bom, de 03 pavimentos e que recebeu o nº 270 da Rua Beija Flor. **Av.09 –** Declaração de ineficácia da venda do imóvel desta matrícula constante na Av.08. **AV.10 – Penhora –** Consta penhora advinda do processo nº 0000571-15.2025.8.26.0286.

OBSERVAÇÕES: (I) Consta às fls. 12/14 dos autos, contrato de compromisso de compra e venda do imóvel da matrícula acima descrito, firmado entre Jorge Luiz Mattielo, Jurema Coelho Mattielo (compromissários vendedores) e Alexandre Marcus dos Santos (compromissário comprador). **(II)** Consta às fls. 566/567, decisão de retificação do termo de penhora do imóvel, determinando que seja levado a leilão o imóvel em sua plena propriedade e não os direitos aquisitivos. **DÉBITOS DE IPTU**: Nos EVENTOS 311 e 313, constam débitos de IPTU, no importe de R$ 177.952,61 (cento e setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e um centavos), até março/2026.

CONDIÇÃO DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e

conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

Tratando-se de pagamento parcelado nos termos do art. 895, §1º, do Código de Processo Civil, este deverá ser ajustado pela **Taxa *Selic***. O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (CPC, art. 895, §4º).

O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as

despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.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. 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.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. 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 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).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não

sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 23 de Outubro de 2026.

Dra. Karla Peregrino Sottilo

Juíza de Direito