



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Renata Heloisa da Silva Salles**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, 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 e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 0002175-65.2021.8.26.0281 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE:** RESIDENCIAL ITATIBA COUNTRY CLUB (CNPJ/MF nº 04.754.477/0001-13)

**EXECUTADO:** JOSÉ ANTÔNIO FATTORI JÚNIOR (CPF/MF nº 288.740.368-09) e DAISE FERNANDES DA SILVA (CPF/MF nº 331.927.298-56)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (CNPJ/MF nº 50.122.571/0001-77); e OCUPANTE DO IMÓVEL

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2025** às **14h00min** e se encerrará em **13 de Fevereiro de 2025**, às **14h00min**. 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 **13 de Fevereiro de 2025**, às **14h01min** e se encerrará em **12 de Março de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. 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).

**DESCRIÇÃO DO BEM** – Um terreno na Rua Antenor Ubinha, que é formado pelos lotes números 24 e 25, da QUADRA 30, do loteamento denominado "Residencial Fazenda Serrinha", no Bairro da Serrinha, situado na zona de expansão urbana deste município e comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, medindo 24,00m de frente para a referida rua; 25,00m do lado direito, confrontando com o lote 26; 25,00m lado esquerdo, confrontando com o lote nº 23, e 24,00m nos fundos, confrontando com os lotes números 08, 09 e 10, todos da mesma quadra, encerrando a área de 600,00 m2. // AV.04 – Foram construídas sobre o imóvel desta matrícula, uma residência com a área de 396,32 m2, e uma piscina com a área de 28,00 m2, totalizando a área construída de 424,32 m2, que receberam o nº 133, da Rua Antenor Ubinha. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

de fls. 182/190, trata-se de casa residencial com sete banheiros, cozinha, copa, dispensa, lavanderia, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, escritório, quartos, piscina, área gourmet, garagem e sauna. Trata-se de condomínio fechado que dispõe aos condôminos de campo de futebol, lago para pesca, piscina, pista de cooper, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, sauna, churrasqueira, quadra de tênis, sala de ginástica, sala de jogos, cerca eletrificada, guarita de segurança 24 horas, portaria com controle de acesso, ruas asfaltadas, rede de esgoto e rede telefônica. **CONTRIBUINTE nº 41212-64-53-01786-0-0324-00000 – Id. 55293 (AV. 3). MATRÍCULA – 44.422 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 2.635.663,68 (dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos), de acordo com a avaliação de fls. 182/190 em Março de 2023 e R\$ 2.806.024,75 (dois milhões, oitocentos e seis mil, vinte e quatro reais e setenta e cinco centavos) atualizado até outubro de 2024.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 25.213,91** (vinte e cinco mil, duzentos e treze reais e noventa e um centavos), em janeiro de 2022 (fls. 59/64). A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS – Consta na AV. 6, PENHORA EXEQUENDA. Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Itatiba, há débitos de IPTU em cobrança simples e inscritos em Dívida Ativa, no valor total de R\$ 45.405,52, atualizados até 30/08/2024.

**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.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - 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), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

**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



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 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 **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.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. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 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 será admitido 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 e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).



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 e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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).

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

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).**

**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 judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

**VISITAÇÃO** – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@dhleiloes.com.br](mailto:contato@dhleiloes.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 [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: RESIDENCIAL ITATIBA COUNTRY CLUB (CNPJ/MF nº 04.754.477/0001-13); **EXECUTADO**: JOSÉ ANTÔNIO FATTORI JÚNIOR (CPF/MF nº 288.740.368-09) e DAISE FERNANDES DA SILVA (CPF/MF nº 331.927.298-56); e, **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (CNPJ/MF nº 50.122.571/0001-77); e OCUPANTE DO IMÓVEL; **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, 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.**

Itatiba, 14 de novembro de 2024.

**Dra. Renata Heloisa da Silva Salles**  
Juíza de Direito



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br