



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **CLEBER DE OLIVEIRA SANCHES** Excelentíssimo Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Salto/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

PROCESSO nº: 0001554-46.2020.8.26.0526 – Cumprimento de sentença;

EXEQUENTE(S): Roberasmo Felix do Nascimento;

EXECUTADO(S): CONSTRUTORA SOUZA MELLO LTDA; JARDIM BOTÂNICO DE SALTO SPE E LTDA; MARLENE VALETIN DE SOUZA MELLO; EDNAN DE SOUZA MELLO

INTERESSADO(S): PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU/SP

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **18 de agosto de 2026** às 14h00min e se encerrará em **21 de agosto de 2026**, 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 **21 de agosto de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **15 de setembro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (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 urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Jorge Amado, constituído pelo lote 16 da quadra A-3, do loteamento denominado “ Campos de Santo Antônio”, no bairro Piraí-Acima, Itu/SP, medindo 16,364m, mais 1.514m de frente; do lado direito mede 45,00m, confrontando com o lote nº 17, do lado esquerdo mede 45,00m, confrontando com o lote nº 15; e nos fundos mede 16,374m, mais 1.167m, confrontando com os lotes nº 04 e 05; encerrando a área total de 797,15m². Consta da AV.08 de 03/10/2003 que no terreno foi construído, no ano de 2002 um prédio residencial, de padrão bom, que recebeu o nº 100 da Rua Jorge Amado, contendo 249,99m² de área construída. **Contribuinte nº 15.0144.00.0016.000 (Av.08).** **MATRÍCULA nº 30.999** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu/SP. **AValiação do Bem - R\$ 1.285.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil reais)**, de acordo com Evento 226, em setembro de 2025 e **R\$ 1.330.366,34 (um milhão, trezentos e trinta mil, trezentos e sessenta e seis reais e trinta e quatro centavos)**, atualizado até maio de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 66.012,73 (sessenta e seis mil, doze reais e setenta e três centavos), em fevereiro de 2026 (débitos contratuais).



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

ÔNUS – AV.09 – Penhora (Execução Civil nº 1002839-74.2015.8.26.0286 – 1ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP); **AV.13** – Penhora (Execução Civil nº 1028261-39.2016.8.26.0602 – 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP); **AV.14** – Penhora (Execução Civil nº 1001834-12.2018.8.26.0286 – 2ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP); **AV.15** – Penhora (Execução Civil nº 10003596-17.2017.8.26.0286 – 1ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP); **AV.16** – Penhora (Execução Civil nº 0000635-57.2020.8.26.0526 – 1ª Vara Cível da Comarca de Salto/SP); **AV.17** – Averbação nos termos do art. 13, inciso III da Lei nº 6.015/73 e art. 26, inciso VI, da Lei 8.625/93 para constar a existência de Procedimento Administrativo de Acompanhamento do Ministério Público do Estado de São Paulo em relação a todos os lotes do loteamento denominado “Campos de Santo Antônio I”; **AV.18** – Penhora Exequenda;

Débitos tributários: Constan débitos de IPTU referentes ao ano de 2025, no valor de R\$ 3.334,40 e para o ano de 2026, no valor de R\$ 3.003,77.

Não foi possível consultar a existência de débitos tributários anteriores, devendo o interessado verificar diretamente no setor de tributos da Prefeitura Municipal de Itu/SP.

Débitos de condomínio: Não foi possível obter a informação junto ao Condomínio, devendo o interessado verificar diretamente com a Administradora do imóvel.

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.

DO CONCURSO DE CREDORES - Nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, eventuais débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, vedada a atribuição de responsabilidade ao arrematante, conforme tese fixada pelo c. Superior Tribunal de Justiça no tema nº 1.134: "*Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.*"

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **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 (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.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 à vista ou parcelado:

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, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Cientifique-se a parte executada que antes de adjudicado ou alienado o bem poderá, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida e juros. No caso de acordo ou eventual remição após a realização da alienação, deverá a parte executada arcar, ainda, com a comissão supramencionada do leiloeiro.

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@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, 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

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTES; EXECUTADOS; INTERESSADOS E QUAISQUER OUTROS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE 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.



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 —

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, 29 de junho de 2026

Dr. CLEBER DE OLIVEIRA SANCHES
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR