

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Eduardo De Franca Helene, da 3ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

**Processo nº 1002127-64.2024.8.26.0126 – Execução de Título Extrajudicial**

**Débitos da ação:** R\$ 164.110,03 (cento e sessenta e quatro mil e cento e dez reais e três centavos) fls. 230-231

<b>Exequente(s):</b>	<b>CERAMFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARGAMASSAS E REJUNTES S/A</b>
<b>Executado(s):</b>	<b>PISOM LAR &amp; CONSTRUCAO LTDA - ME</b>
<b>Interessado(s):</b>	<b>Garantidora da Composição EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME</b>

### DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **03/07/2026 às 15:00**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **07/07/2026 às 15:00**. A segunda praça terá início em **07/07/2026 às 15:01**, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em **28/07/2026 às 15:00**.

### LOTES

1 - Propriedade: do em imóvel localizado em Alameda das Palmeiras, 605, Unidade 14 do bloco C, Cond. Res. Villagio Solar, Cidade Jardim, CEP 11664-050, Caraguatatuba - SP

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): IMÓVEL: UNIDADE nº 14 do Bloco C - Tipo Casa Assobradada, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO SOLAR, situado na Alameda das Palmeiras, nº 605, loteamento Cidade Jardim, bairro Guaxinduba, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 105,2300m²; comum de 30,14550m²; área total de 135,37550m². A esta unidade fica reservada uma área de terreno de 67,8500m² para ocupação privativa e com terreno comum 30,14550m²; correspondendo à fração ideal de 4,50060% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e cota parte de terreno de 97,99550m². A esta unidade corresponde uma vaga para estacionamento de veículo de pequeno até médio porte, localizadas em sua área de ocupação privativa sob nº 17; coberta pelo pergolado. A ocupação privativa no**

 Tel: 3003-0321

 [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br)

 [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

terreno é assim descrita: **Vagas de Veículos/Jardim Gramado/Edificação/Área de Serviço** - Faz frente para o pátio de circulação descoberto, onde mede 4,600m; na sua lateral direita, de quem do interior da sala olha para o pátio de circulação descoberto, confronta como terreno de ocupação privativa da unidade nº 13, do Bloco C, onde mede 14,75m; na sua lateral esquerda, confronta como terreno de ocupação privativa da unidade nº 15, do Bloco C, onde mede 14,75m; e nos fundos confronta com o lote nº 18, onde mede 4,600m. O empreendimento acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 62.281 e sua Instituição e Especificação de condomínio registrada no **R.16/62.281**, e a convenção condominial registrada no Livro nº 3 de Registro Auxiliar sob nº **2.113**, desta Serventia.

**ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** não há informação nos autos.

**Matrícula nº 73.171** do CRI de Caraguatatuba/SP

**Contribuinte nº** não há informação nos autos

**Avaliado em R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais) em 25/04/2025 as fls.198

**Avaliação atualizada:** R\$ 363.632,13 (trezentos e sessenta e três mil e seiscentos e trinta e dois reais e treze centavos) em abril de 2026.

**Ônus:** **Av.01** PENHORA expedida nestes autos.

**CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

**CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor de avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

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.

Os lances ofertados são irretiráveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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, nos termos do art. 843, do CPC.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 10 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.  
O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.  
O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial.

A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remissão.

**DA FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** e-mail [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Caraguatatuba -SP, 07/05/2026

**Dr. EDUARDO DE FRANCA HELENE**

M.M. **Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba -SP.