

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) Rogério A. Correia Dias, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 10001279-76.2020.8.26.0048

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE(s): MARGARIDA SOARES DE OLIVEIRA GOMES MAFRA (CPF/MF Nº 821.501.688-04) e NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO (CPF/MF Nº 093.612.988-36) - Advogado(a): Antônio Lacerda da Rocha Júnior (OAB/SP 263334) e Gustavo Rosa Brabo (OAB/SP 405.366)

EXECUTADO(s): IVO FRANCISCO DE SOUZA (CPF/MF Nº 849.036.008-15) e LUZIA DA SILVEIRA SOUZA (CPF/MF Nº 266.035.668-85).

TERCEIRO(s): MUNICIPIO DE ATIBAIA (CNPJ/MF Nº 45.279.635/0001-08) e MARCELO LOIACONO (CPF/MF Nº 095.021.458-28)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): LOTE nº 01, da quadra A, do plano de loteamento e arruamento denominado "ALPES D'OURO", situado no bairro da Serra Negra, perímetro urbano da cidade de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia – SP, com a área de 2.016,00 m², medindo:- 74 mts. de frente para a Rua Nove, atual Rua Pau Brasil; 60 mts. em curva nos fundos, onde confronta com propriedade de Amâncio Castro Coleho e outros; 72 mts. do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 02.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pau Brasil, 74, Loteamento Alpes D'Ouro, Serra Negra, CEP 12955-000, Bom Jesus dos Perdões – SP. **Matrícula Imobiliária nº 57.960 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. Contribuinte nº 16806010A5142.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE.

Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 08	Penhora Exequenda	10001279-76.202 0.8.26.0048	Margarida Soares De Oliveira Gomes Mafra E Nilson Roberto Candeias Brabo
Av. 09	Penhora	10015-24.06.2019. 8.26.0695	Marcelo Loiacono

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$900.000,00 (novecentos mil reais) (Outubro/2022 – Auto de Avaliação às Fls. 151 – Homologação da Avaliação às Fls. 224).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$1.025.990,70 (um milhão, vinte e cinco mil, novecentos e noventa reais e setenta centavos) (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$97.436,91 (noventa e sete mil, quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e um centavos) (Agosto/2025 – Fls. 262/263).

PRAÇA ÚNICA: De 21/11/2025 às 14:00 até 16/12/2025 às 14:00 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Eventuais débitos tributários não foram localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br . Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lança nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. O arrematante deverá efetuar o depósito integral do valor da arrematação em até 24 horas (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida no site www.bb.com.br. **Caso opte pelo pagamento parcelado, deverá efetuar um depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor total à vista no mesmo prazo de 24 horas e o saldo restante poderá ser pago em duas parcelas, com vencimento em 30 dias e 60 dias, respectivamente, após o pagamento do sinal, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento do saldo devedor (Decisão de Fls. 230/231).** O parcelamento estará sujeito à aprovação do MM. Juízo. Em caso de inadimplemento, será aplicada uma multa de 10% sobre a parcela inadimplida, somada às parcelas vincendas, conforme artigo 895, § 4º, do CPC/2015, e o exequente poderá solicitar a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto, conforme artigo 895, § 5º, do CPC/2015. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme artigo 895, § 7º, do CPC/2015. Caso o bem não seja vendido no 1º ou 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, as quais serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, sendo as propostas, ainda que parceladas, sujeitas ao pagamento da comissão conforme indicado neste edital, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretroatável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os

casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **21/10/2020**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

Dr. (a) Rogério A. Correia Dias

Juiz (a) de Direito