

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**1ª VARA FORO DE SANTA FÉ DO SUL - SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da requerida **FERNANDA COSTA FREIRE** (CPF: 292.982.278-33), **FABIANA CARLA COSTA** (CPF: 260.091.548-63), credores **AGIDE JOAQUIM PIRES VICENZO DE MATOS** (CPF: 785.554.008-30), **WALDOMIRO DOS SANTOS** (CPF: 547.306.008-00), **SILVIA APARECIDA POLTRONIERI** (CPF: 262.775.018-60), terceiro interessado MV LOTEAMENTOS LTDA (CNPJ: 11.187.412/0001-07), extraída dos autos da AÇÃO INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO CREDOR – ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO, promovida por **APARECIDO CAZARATO** (CPF: 109.250.698-50). PROCESSO: **1004899-26.2018.8.26.0541**.

O **DR. JOSÉ GILBERTO ALVES BRAGA JÚNIOR**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Santa Fé do Sul/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **RENATA FRANKLIN SIMÕES - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma eletrônica **FRANKLIN LEILÕES ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br))**, em **1ª Praça com início no dia 25/05/2026 às 11:00 horas e com término no dia 28/05/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 28/05/2026 às 11:01 horas e com término no dia 01/07/2026 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **80%** do valor da avaliação, conforme o art. 885 do NCP. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM: LOTE 04 DA QUADRA I**, localizado Rua Ilha Comprida – lado ímpar – Loteamento “Residencial Monte Carlo”, distrito de Santa Fé do Sul -SP, característico: Imóvel Urbano, de formato regular, medindo 12.00m. na frente e nos fundos por 25.00m. laterais, confrontando pela frente com a Rua Ilha Comprida, de um lado, na sua direita de quem da Rua olha para o lote, confronta-se com o lote nº 03, de outro lado, na sua esquerda, de quem a Rua olha para o lote, confronta-se com o lote nº 05, e, finalmente nos fundos, confrontando com o lote nº 21, todos da mesma quadra, perfazendo uma área de 300,00m<sup>2</sup>, devidamente cadastrado na Prefeitura de Santa Fé do Sul. Matrícula nº 31.693 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 1465500. **Avaliação (fls.657):** R\$ 650.000,00 em agosto/2024. **Ocupação:** o imóvel encontra-se ocupado. **Conforme Laudo de Avaliação:** No terreno possui um imóvel residencial, com área construída de 182,00m<sup>2</sup>, contendo: garagem para 2 veículos, escritório, sala, 3 banheiros, 02 dormitórios com suíte, cozinha planejada, área de lazer e piscina. **IPTU/2026:** R\$ 1.350,72. **Localização:** R. Ilha Comprida nº 101, Residencial Monte Carlo – Santa Fé do Sul - SP.

**ÔNUS:** Consta na referida Matrícula **Av.03** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, nos autos do processo 1004899-26.2018.8.26.0541. **Av.04**– PENHORA EXEQUENDA. Consta débitos em aberto junto a prefeitura no importe de R\$ 158,22. Consta Gravo de Instrumento pendente de julgamento nº 2168102-77.2025.8.26.0000. O imóvel a ser leiloado encontra-se sub judice.

**O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 698.303,00** (março/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 558.643,00** (março/2026).

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

**DA ARREMATACÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda

o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis. Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a **80%** do valor de avaliação atualizada. As propostas para pagamento parcelado serão remetidas ao juízo da causa para decisão quanto à sua aceitação.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de

acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3562-6726 e 9.8817-4109 ou e-mail: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br).

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. JOSÉ GILBERTO ALVES BRAGA JÚNIOR**

Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Santa Fé do Sul - SP