


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

4ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru

Sao Vicente/SP – CEP 11.310-906

Fone: 13 2102-6409 | e-mail: saovicente4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz, M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apicleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 1005054-32.2025.8.26.0590 – CLASSE: Carta Precatória – Avaliação e Alienação de Imóvel.

EXEQUENTE: ALEX SANDRO ANTONICCI (CPF/MF nº 099.866.438-30); MARCOS RODRIGUES CPF/MF nº 113.434.669-90). **EXECUTADO:** FERNANDO LUIZ MATEUS (CPF sob nº 216.724.308-10); MARIA ELOISA GONÇALVES DEMARI (CPF nº 042.756.538-31). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE/SP; SECRETARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Processo interessado:** Processo nº 1001311-65.2017.5.02.0605; Processo nº 1001609-23.2018.5.02.0605. Processo principal: Carta precatória nº 0003531-36.2024.8.26.0008 (processo principal nº 1002093-94.2020.8.26.0008). **Coproprietários:** ELOISA GONÇALVES ALVARES DEMARI (CPF/MF nº 107.531.508-59); EDER GONÇALVES DEMARI (CPF/MF nº 064.679.188-51 e s.m. ANA PAULA JACON DEMARI (CPF/MF nº 157.267.408-31). **ADVOGADA:**

Persio Vinicius Antunes (OAB 192.292/SP), Dante Belchior Antunes (OAB 194.993/SP), Carlos Eduardo Casaes (OAB 440.033/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ R\$ 95.492,41** (noventa e cinco mil, quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos) em 30/11/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às **fls. 381 do processo principal nº 0003531-36.2024.8.26.0008**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **06/04/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **09/04/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **29/04/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada (art. 843/CPC).

Em razão da r. decisão de fls. 174, na ausência de lances nos valores estabelecidos no 1º LEILÃO ou no 2º LEILÃO, será possível lançar proposta com valor superior a 50% (cinquenta por cento) pelo prazo de 5 (cinco) dias, sendo estas propostas poderão ser analisados pelo juízo para aquilatar a viabilidade da arrematação.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: “01 APARTAMENTO, nº 72, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO IPUÃ, tipo "E", situado na Av. Presidente Wilson, nº 305, nesta cidade e comarca de São Vicente, contendo: living, corredor, dois dormitórios, banheiro, completo, cozinha, dispensa, um armário embutido, WC e terraço de serviço, confronta com a passagem lateral esquerda de quem entra no edifício com o apartamento nº 71, com o corredor do andar e apartamento nº 73, contendo a área útil de 73,9910m², e a área comum de quinze metros e dois mil centímetros quadrados, que dão a área total de 95,5910m², cabendo-lhe uma quota parte ideal no terreno e nas coisas de propriedade e uso comum, correspondente a 0,37760 de seu todo que mede 15,00m de frente para a Av. Presidente Wilson.” **Cadastro Imobiliário nº 15-00062-0102-00305-022. MATRÍCULA nº 64.484 DO CRI DE SÃO VICENTE/SP. LOCALIZAÇÃO:** Avenida Presidente Wilson, nº 305 – apartamento 72 – Bairro Boa Vista, completada pela Rua Rangel Pestana, Rua 11 de Junho e Rua Messia Assú (Fls. 56). **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa

e cinco mil reais) em julho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA NO 1º LEILÃO: R\$ 299.450,38 (duzentos e noventa e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais e trinta e oito centavos), em fevereiro de 2025**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO PROPORCIONAL ATUALIZADA NO 2º LEILÃO (ARTIGO 843/CPC): R\$ 269.505,34 (duzentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e trinta e quatro centavos), em fevereiro de 2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme a tabela de atualização monetária do TJSP. **DEPOSITÁRIA:** A devedora (Fls.6).

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:		R\$ 299.450,38
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPD		
Item 1. Valor da quota-parte do Executado	25,00000%	R\$ 74.862,60
Item 1.1. Sobre o valor da quota-parte do Executado	60,00000%	R\$ 44.917,56
Item 1.2. Valor da quota-parte dos Coproprietários	75,00000%	R\$ 224.587,79
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (Item 1.1. + Item 1.2.):		R\$ 269.505,34

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

- Trata-se de local dotado dos melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública e rede de telefonia.
- A região geo-econômica apresenta características mistas (comerciais e residenciais).
- Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitorias com as seguintes características: **I. Terreno:** Constituído por área de terreno, localizada em meio de quadra, superfície aparentemente firme e seca e testada para a Avenida Presidente Wilson. **II. Benfeitorias:** Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Ipuã, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente a de número 72, que possui a seguinte disposição de cômodos: 01 (uma) sala: a sala possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio; 01 (um) hall de distribuição: o hall possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida; 02 (dois) dormitórios: os dormitórios possuem piso cerâmico, paredes e tetos com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em madeira; 01 (um) banheiro social: o banheiro possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto com pintura látex sobre massa corrida, louça verde e esquadria em alumínio; 01 (uma) cozinha: a cozinha possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio; 01 (um)

banheiro de serviço: o banheiro de serviço possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto com pintura látex sobre massa corrida, louça marrom e esquadria em alumínio; 01 (uma) área de serviço: a área de serviço possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio.

- O imóvel possui uma idade estimada de 45 (quarenta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. (Quadro A – estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos/SP: 2007” do IBAPE/SP).
- O padrão construtivo é classificado, segundo o referido estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos/SP: 2007” do IBAPE/SP, como “Apartamento Padrão Simples com Elevador”.

ÔNUS: R.1 – Compra e Venda – Comprado por LUIZ DEMARI e s.m. ELOISA GONÇALVES ALVARES DEMARI; **Av.2 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 15-00062-0102-00305-022; **R.3 – Partilha** – Em razão do falecimento de Luiz Demari, o imóvel foi partilhado da seguinte forma: (viúva) 50% ELOISA GONÇALVES ALVARES DEMARI, (filho) 25% MARIA ELOÍSA GONÇALVES DEMARI, (filho) 25% EDER GONÇALVES DEMARI; **Av.4 – Indisponibilidade** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 1001311-65.2017.5.02.0605; **Av.5 – Indisponibilidade** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 1001609-23.2018.5.02.0605. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do

Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.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. 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.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. 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 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).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Vicente, 12 de fevereiro de 2026.

Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz

Juiz de Direito