

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
3ª VARA DO FORO DE ITANHAÉM / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **ESPÓLIO DE SERGIO AUGUSTO ALVES LOPES** (CPF: 817.215.608-15), **SILVANA MARIA DO CARMO BRONZELLI** (CPF: 075.292.078-22), sua inventariante e herdeiras **RITA BRONZELLI ALVES LOPES** (CPF: 218.210.478-00), **CATARINA BRONZELLI ALVES LOPES** (CPF: 723.895.928-02), **GABRIELA BRONZELI ALVES LOPES** (CPF: 386.115.838-84), **MARITELMA DA CONCEIÇÃO SANTOS** (CPF: 152.446.338-80), os coproprietários **MARIA DAS GRAÇAS E SILVA MORAIS** (CPF: 101.175.608-04), **ESPÓLIO DE FRANCISCO FERREIRA DE MORAIS JUNIOR** (CPF: 298.159.288-21) sua inventariante e herdeiros **INGLIS REGINA FERREIRA DE MORAIS** (CPF: 162.888.718-42), **SANDRO WILLIAM FERREIRA DE MORAIS** (CPF: 162.889.218-82) casado com **SHEILA QUEIROZ SIQUEIRA DE MORAIS** (CPF: 265.489.228-08), **SILVANA FERREIRA FOIANI DIAS** (CPF: 101.175.618-86) casada com **JOÃO PAULO FOIANI DIAS** (CPF: 070.930.628-81) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM** (CNPJ: 46.578.498/0001-75), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL, requerida por **ESPÓLIO DE JOÃO SEVERINO DA SILVA** (CPF: 261.063.458-72) e **JOVANDIRA JOLINA DA SILVA** (CPF: 900.527.148-53). Processo: **0003264-76.2018.8.26.0266**.

O **DR. FERNANDO DE LIMA LUIZ**, Juiz de Direito da 3ª Vara do Foro de Itanhaém / 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: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** (www.impactoleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 28/09/2026 às 11:00 horas e com término no dia 01/10/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 01/10/2026 às 11:01 horas e com término no dia 21/10/2026 às 11:00 horas** (horário de Brasília), onde será aceito lance a partir de **83,33%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO Nº 03 DA QUADRA 4, do BALNEÁRIO WALDEMAR R. MAGALHÃES, município de Itanhaém, medindo 12,00ms de frente para a Rua Cotinha Magalhães, por 25,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 302,40ms², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com os lotes 02 e 01, do lado esquerdo com o lote 04, e nos fundos com propriedade do Círculo Operário do Ipiranga. Matrícula 206.048 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém / SP. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 078.004.003.0001.071108 e Cadastro nº 139733. **Localização:** Conforme verificado no Google Maps o imóvel se encontra localizado na Rua Cotinha Magalhães, emplacado com os nºs 270 e 276 – Jardim Magalhães – Itanhaém / SP. **Observação:** Conforme informações e fotos constantes nos autos de Embargos de Terceiros no terreno foram erigidas duas casas geminadas

recebendo identificação como Casa 1 e Casa 2 junto a Prefeitura, o mesmo possui projeto aprovado pendente de averbação na matrícula. **Termo Penhora:** Formalizado por termo em 16/09/2022 às fls. 419. **Fiel Depositário:** Nomeado o executado Sergio Augusto Alves Lopes RNE nº V085931-V-SE/DPMF. **Avaliação (fls. 419):** R\$ 70.000,00 em março/2023. **Ocupação:** Ambas as casas se encontram ocupadas. **IPTU/2026:** R\$ 1.529,40.

ÔNUS: Nada consta na referida matrícula a penhora deste processo não foi averbada. Consta na referida matrícula conforme. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no importe de R\$ 3.094,68 em agosto/2026. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados 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 será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 81.245,00** (agosto/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **83,33%** do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a **R\$ 67.705,00** (agosto/2026). **Observação:** Percentual definido para segunda praça conforme art. 843 para resguardar a fração dos coproprietários calculado sobre o valor de avaliação, que possuem 2/3 do imóvel.

COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA – Conforme art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente a cota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, e, § 2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. **Observação:** O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail juridico@impactoleioes.com.br para que seja corretamente identificado no sistema como coproprietário.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, 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, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DA ARREMATAÇÃO: 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 irrevogável, 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 ou parcelado. **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. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, **no prazo de 24hrs do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, **ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º)**. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. 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: A plataforma IMPACTO 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 ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, 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.

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. 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).

ARREMATACÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: 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.

COMISSÃO: A comissão devida a leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia judicial de depósito vinculada aos autos do processo, 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.

HIPOTECA: Nos termos do art. 1499 VI, do Código Civil, 1.499. A hipoteca extingue-se: I – pela extinção da obrigação principal; II – pelo perecimento da coisa; III – pela resolução da propriedade; IV – pela renúncia do credor; V - pela remição; VI – pela arrematação ou adjudicação.

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).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião

do não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO: Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento do edital em epígrafe pelo juízo, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe R\$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo, adjudicação ou remição após a realização da alienação com arrematação ou adjudicação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7º, parágrafos §3º.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel: (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.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, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. FERNANDO DE LIMA LUIZ
Juiz de Direito da 3ª Vara do Foro de Itanhaém