



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1º E 2º PREGÕES DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPEVI/SP

PROCESSO Nº 0002695-50.2024.8.26.0271

EDITAL de 1º e 2º Pregões de Leilão Judicial Eletrônico dos direitos aquisitivos abaixo descritos, para conhecimento de interessados e intimação das partes e terceiros, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL, processo nº 0002695-50.2024.8.26.0271, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapevi - SP, promovido por **ROBERTA CRISTINA GONZAGA, CPF nº 261.281.138-93** em face de **CARLOS ALBERTO GASPARINI, CPF nº 130.706.628-38** e para intimação da proprietária registral **SOCIEDADE CONDE DE IMÓVEIS LTDA., CNPJ nº 60.832.755/0001-84**, do **MUNICÍPIO DE ITAPEVI** e dos demais interessados.

A **Dra. Daniele Machado Toledo**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, serão levados a público pregão, pelo maior lance, os direitos aquisitivos a seguir descritos neste edital:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Serão alienados os **direitos aquisitivos quitados**, reconhecidos judicialmente em favor de Roberta Cristina Gonzaga e Carlos Alberto Gasparini, cada qual com participação de 50% (cinquenta por cento), decorrentes do compromisso de venda e compra do lote abaixo descrito. A propriedade não foi transferida no Registro de Imóveis e permanece em nome da Sociedade Conde de Imóveis Ltda.; por isso, o objeto do leilão não é a propriedade plena registral, mas os direitos e obrigações reconhecidos na sentença.

2. DA DESCRIÇÃO DOS DIREITOS E DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 74.766 da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP.

ENDEREÇO: Rua Thelma, nº 25 (ao lado esquerdo do nº 258), Parque Wey, Itapevi/SP.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Um terreno urbano, designado lote nº 39 da quadra 'S' do loteamento denominado Parque Wey, situado no Município de Itapevi, Comarca de Cotia/SP, medindo 11,00 metros em ligeira curva de frente para a Rua Dezessete; de um lado, 48,00 metros, confrontando com o lote 38; do outro lado, 44,00 metros, confrontando com o lote 40; e, nos fundos, 10,00 metros, confrontando com parte do lote 24, encerrando a área de 460,00 m².

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 23.141.54.03.0369.00.000.

TITULARIDADE REGISTRAL: Sociedade Conde de Imóveis Ltda., CNPJ nº 60.832.755/0001-84.

AVERBAÇÃO DE ÔNUS OU GRAVAMES: Av.01, de 06/05/2021: averbação exoneratória que noticia a quitação da dívida do compromisso exclusivamente para fins de exoneração de responsabilidade por



PRÓ-JUD LEILÕES



tributos municipais, esclarecendo expressamente que o ato não transfere o domínio ao compromissário comprador. Não constam ônus ou gravames averbados na matrícula.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 12.663,49, atualizado até agosto/2026.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação é de **R\$ 243.721,48** (duzentos e quarenta e três mil, setecentos e vinte e um reais e quarenta e oito centavos), atualizada pela Tabela Prática do TJSP até agosto/2026, valor que será novamente atualizado até a data de abertura do certame. O valor de avaliação original é de **R\$ 211.333,33**, com data-base em abril/2023.

No **1º pregão**, não serão admitidos lances inferiores à avaliação atualizada. No **2º pregão**, o lance mínimo será de **60% (sessenta por cento)** da última avaliação atualizada; em agosto/2026, esse piso corresponde a **R\$ 146.232,89**.

4. DO CRONOGRAMA DOS PREGÕES

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. O 1º pregão permanecerá aberto pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, até a data e o horário indicados no cronograma.

1º PREGÃO	DATA	HORÁRIO
Início	27 / 10 / 2026	14:00 horas
Término	30 / 10 / 2026	14:00 horas

2º PREGÃO	DATA	HORÁRIO
Início	30 / 10 / 2026	14:00 horas
Término	10 / 11 / 2026	14:00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC e da decisão do evento 92 dos autos do processo, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início do 1º pregão, por valor não inferior à avaliação atualizada; ou **(ii)** até o início do 2º pregão, por valor não inferior a **60% da avaliação atualizada**. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 15 (quinze) meses**, com correção monetária e garantia idônea, além de indicar prazo, modalidade, indexador e condições. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada



vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro, conforme fixado nas decisões judiciais.

8. DA DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

12. DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos fiscais e tributários e os débitos condominiais de natureza *propter rem*, que se sub-rogarão no preço da arrematação. Obrigações contratuais ou despesas de regularização dos direitos aquisitivos deverão ser verificadas pelo interessado.

13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO: Os direitos aquisitivos e o imóvel a eles vinculado serão alienados no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico e de ocupação em que se encontram, sem garantia. A venda é *ad corpus*, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas. Cabe ao interessado vistoriar o local, conferir áreas, divisas, benfeitorias, ocupação e regularidade das construções. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas



PRÓ-JUD LEILÕES



posteriores, inclusive desocupação, tributos de transmissão, emolumentos e regularização/registro dos direitos adquiridos, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, matrícula atualizada e documentos pertinentes.

15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

16. DA ARREMATÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

18. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, os artigos 246 a 280 das Normas da Corregedoria – NSCGJ, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/32, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à UPJ da 1ª a 3ª Varas Cíveis da Comarca de Itapevi, Rua Vereador Dr. Cid Manoel de Oliveira, 405, Jardim Santa Rita, Itapevi/SP, CEP 06660-280, e-mail upj1a3cvitapevi@tjsp.jus.br.

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente edital Roberta Cristina Gonzaga; Carlos Alberto Gasparini; a proprietária registral Sociedade Conde de Imóveis Ltda.; o Município de Itapevi; eventuais cônjuges, companheiros, credores e titulares de direitos reais ou constrições e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dra. Daniele Machado Toledo

Juíza de Direito