



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII – TATUAPÉ – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **SYSTEM PUBLICIDADE LTDA**, CNPJ nº 05.805.416/0001-09; **ESPÓLIO DE WAGNER BARBOSA VERMELHO**, CPF nº 573.303.448-34; **JUCELI DE CAMARGO VERMELHO** – CPF nº 642.133.158-00; **JOHOR DE CAMARGO VERMELHO**, CPF nº 313.144.928-45; **ROHANDA DE CAMARGO VERMELHO**, CPF nº 361.522.158-38, dos terceiros interessados **ESPÓLIO DE JULIO BENEDITO DE CAMARGO**, CPF nº 269.811.228-04, por seu inventariante **JULIO CAMARGO NETO**, CPF nº 004.106.278-79; **MARIA RAFAINI DE CAMARGO**, CPF nº 272.541.908-51; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO**, CNPJ nº 46.482.832/0001-92 e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - NOTA PROMISSÓRIA**, processo nº **0110785-64.2007.8.26.0008**, que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional VII – Tatuapé – da Comarca de São Paulo, requerida por **TATUAPE TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ nº 05.063.552/0001-62.

O **Dr. Luis Fernando Nardelli**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DO BEM: TERRENO DE 400 M², LOCALIZADO NA RUA DO ENGENHO, Nº 284, (LOTE 4 DA QUADRA 10) LOTEAMENTO PORTAL DO CARMO, GUAECÁ, SÃO SEBASTIÃO – SP, com acesso pela Rodovia BR-101 (SP-055), altura do Km 138/137, do lado direito de quem se descola à São Sebastião (centro), assim descrito em sua matrícula imobiliária: “TERRENO constituído pelo lote n.º quatro (4), da quadra n.º dez (10), do loteamento denominado "Portal do Carmo", localizado no Sítio Guaecá, Bairro do Guaecá, no município e comarca de São Sebastião, medindo 12,00m (doze metros) de frente, igual medida na linha do fundo, por 33,40m (trinta e três metros e quarenta centímetros) da frente ao fundo, em ambos os lados, encerrando uma área superficial de 400,80m² (quatrocentos metros e oitenta decímetros quadrados), confrontando na frente com a Rua do Engenho, no lado direito de quem da referida rua o olha, com o lote n.º cinco (5), no lado esquerdo com o lote n.º três (3) e no fundo com o lote n.º nove (9)”.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O terreno possui formato regular, topografia em acentuado, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma piscina e



PRÓ-JUD LEILÕES



jacuzzi edificados em concreto armado/alvenaria com revestimento em azulejos cerâmicos, abrigo para casa de máquinas em blocos de concreto, em estado de abandono sem valor comercial.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 37.492 do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3134.134.1166.0200.000

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: **R.7** – Averbada a EXISTÊNCIA DE AÇÃO promovida pela Exequente nos autos do processo nº 0110197-86.2009.8.26.0008, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé – da Comarca de São Paulo; **AV.8** – Averbada a PENHORA do imóvel nos autos da averbação R.7; **AV.9** – Averbado o CANCELAMENTO da averbação R.6 – DOAÇÃO; **AV.10** – Averbada a PENHORA do imóvel nos autos do processo nº 0107262-78.2006.8.26.0008, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé – da Comarca de São Paulo; **AV.11** – Averbada a PENHORA do imóvel nos autos do processo nº 01069977-76.2006.8.26.0008, que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé – da Comarca de São Paulo; **AV. 12** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.215.000,00 atualizada até julho/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DÉBITOS DE IPTU: Não foi possível verificar a existência de débitos de IPTU, entretanto, eventual débito ficará sub-rogado no preço da arrematação, não se transmitindo ao arrematante.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 419.279,21, atualizado até setembro/2025, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	01 / 09 / 2026	11 : 30 horas
Término	04 / 09 / 2026	11 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	04 / 09 / 2026	11 : 30 horas
Término	10 / 09 / 2026	11 : 30 horas



PRÓ-JUD LEILÕES



3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

6. 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.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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.

8. 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



PRÓ-JUD LEILÕES



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.

9. 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.

10. 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.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das



PRÓ-JUD LEILÕES



Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou no respectivo Ofício judicial onde tramita o processo.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “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”.

Dr. Luis Fernando Nardelli

Juiz de Direito