

1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, Comarca de Jundiaí/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado **Espólio de Fabiano dos Santos Gomes**, representado pela herdeira e inventariante **Camila Roberta da Silva**, inscrita no CPF sob nº 056.336.049-62; de **Débora Felindo de Brito**, inscrita no CPF sob nº 936.635.363-00; bem como a **Prefeitura Municipal de Jundiaí e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0009841-09.2016.8.26.0309.

A Dra. Daniela Martins Filippini, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí, Comarca de Jundiaí/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença procedentes da ação de extinção de condomínio, ajuizado por **Daniela dos Santos Gomes**, inscrita no CPF sob nº 180.414.668-42 e **Ana Carolina dos Santos Gomes**, inscrita no CPF sob nº 325.569.578-32, em face de **Espólio de Fabiano dos Santos Gomes**, representado pela herdeira e inventariante **Camila Roberta da Silva**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 13.07.2026 às 15h00 e encerrará dia 16.07.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 16.07.2026 as 15h01 e encerrará no dia 12.08.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

PROCESSO PRINCIPAL: Consta as fls. 51/52 do processo principal a sentença: “*Do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, para determinar a alienação judicial do imóvel descrito em a inicial, que será feita pelo maior lance oferecido em leilão público, ainda que em valor inferior ao da avaliação (art. 1.115 do CPC).*”

INVENTÁRIO: Tramita na 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Jundiaí-SP, o inventário dos bens deixados pelo de cujus FABIANO DOS SANTOS GOMES, processo 1007042-63.2022.8.26.0309. Tendo sido nomeada a inventariante **Camila Roberta da Silva**, inscrita no CPF sob nº 056.336.049-62.

LOCALIZAÇÃO: Rua Quinze de Novembro, 1.096, Centro, Jundiaí/SP – CEP. 13201-305.

BEM: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca, que assim se descreve: mede seis metros e oitenta centímetros (6,80m.) de frente, por trinta metros (30,00m.) da frente aos fundos, situado à Rua Quinze de Novembro, dividindo de um lado, com o prédio número um mil e oitenta e oito (1.088) de propriedade de Sebastião de Oliveira, de outro lado com Atílio Nussio, e nos fundos, com Eduardo Castro Filho. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 01.063.0010, objeto da matrícula nº 137.339 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (novembro/2025). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 329.122,42, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

AVALIAÇÃO: Consta as fls. 50, a avaliação do imóvel, com informações prestadas pela solicitante **Daniela dos Santos Gomes** de que o imóvel possui: 3 quartos, 2 banheiros, 1 sala ampla, cozinha acoplada com a copa, 2 vagas para veículos com cobertura e quintal nos fundos. A certidão de contribuinte imobiliário emitida pela página digital da Prefeitura Municipal de Jundiaí informa que a área construída é de 115m² e a área de terreno é 204m².

Eventual regularização será por conta do arrematante.

ÔNUS: Consta conforme Av. 9, averbação para constar a expedição do Habite-se, em 29 de janeiro de 1996, da construção de um prédio residencial com 83,48m² de área edificada; conforme Av.10, averbação da ampliação em mais 31,73m², sendo 4,00 m² de abrigo e 27,73m² de construção; e, conforme Av.11, doação de uma parte ideal correspondente a um terço (1/3) do imóvel, pela coproprietária Daniela dos Santos Gomes a Debora Felinto de Brito.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 15.899,31 até 14.05.2026. Lançamentos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 1.033,65 até 14.05.2026.

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. 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 CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre

o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPD, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833. Esclarecimentos pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de maio de 2026.

Daniela Martins Filippini

Juíza De Direito