

Edital de 1º e 2º **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **HEITOR VITOR DE CARVALHO NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.121.918-31, **LENICE RODRIGUES DE CARVALHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 090.832.998-99, **VALDEIR ROSA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.077.468-59, dos proprietários **JOBSON VIEIRA DE AQUINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 090.378.918-37 e **JANDIRA LOURENÇO DE AQUINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 094.458.908-17, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento de Sentença – Compra e Venda**, autos nº **0040956-90.2008.8.26.0224**, movido por **DEMA SOCIEDADE CIVIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.701.290/0001-31.

O **Dr. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA**, MM. Juiz da 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** ([www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br)), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

**1ª PRAÇA com início em 03/02/2026 às 15h e término no dia 06/02/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 26/02/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** **Direitos que os executados possuem sobre** Um terreno formado por parte do lote nº. 25 da quadra 20, da **VILA VERDE MAR**, município de Itanhaém, medindo 5,00m de frente para a Rua João Barbi, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00m², confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com parte do mesmo lote, do lado esquerdo com o loteamento Jardim Santa Terezinha e nos fundos com parte do lote 26.



De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel dista aproximadamente 400 metros da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega SP055, entre os km 317- 318 e a 950 metros da praia.

O imóvel é composto por sala de estar, cozinha, 01 dormitório, banheiro, totalizando aproximadamente 40,77 m<sup>2</sup> de área construída e varanda/garagem coberta com 39,25 m<sup>2</sup>.

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua João Barbi, nº 308, Casa 1, Verde Mar, Itanhaém/SP, CEP: 11741-584.

**Imóvel matriculado sob nº 217.554 no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU):** 113.020.025.0001.100998 (Cadastro 147295).

**ÔNUS:** Não há ônus.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

**QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE:** Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e 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.



**VALOR** do bem atualizado para **novembro/2025: R\$ 218.466,61 (duzentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel **possui débitos** de IPTU no valor de **R\$ 197,70** (cento e noventa e sete reais e setenta centavos) junto a Municipalidade de Itanhaém, conforme extrato de débitos emitido em 10/11/2025.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

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

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado 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 50% (cinquenta por



cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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, 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. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO:** Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do 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. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

**DO LEILÃO:** O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br).



**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br), em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: [contato@123leiloes.com.br](mailto:contato@123leiloes.com.br).

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, \_\_/\_\_/2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dr. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA**

