

4ª VARA CÍVEL FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO** (CPF nº 344.952.827-00) e **CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBE SPE LTDA** (CNPJ nº 23.641.070/0001-24), bem como dos interessados: **PAULO ROBERTO AMARAL LANFREDI** (CPF nº 141.899.648-32); **PARAHYTINGA AREIAS, EXTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ nº 49.036.023/0001-45); **P J TEIXEIRA DE SOUZA - ME** (CNPJ nº 04.624.690/0001-00); **MOLLIS CONSTRUTORA LTDA** (CPF nº 33.380.390/0001-21); **RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, (CNPJ 37.331.473/0001-81); **IVANIR MONTEIRO DE AZEVEDO FREIRE** (CPF nº 737.868.708-10); **WOLNEY MONTEIRO DE AZEVEDO FREIRE** (CPF nº 886.451.188-15); **ANTONIO EUGENIO PEREIRA DE SOUSA** (CPF nº 977.535.728-49) e **PREFEITURA MUNICIPAL DE TREMEMBÉ**, (CNPJ 46.638.714/0001-20).

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, da 4ª Vara Cível Foro Central da Comarca da Capital/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **FABIO MACHADO IZAR** (CPF nº 106.761.038-39), em face de **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO** (CPF nº 344.952.827-00) e **CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBE SPE LTDA** (CNPJ nº 23.641.070/0001-24), nos autos do **Processo nº 1054938-94.2015.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Pedro Lazarini, 60, Centro, Tremembé- SP, CEP: 12125-114 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano sem benfeitorias, designado ÁREA 04, situado nesta cidade medindo 40,00m de frente para a Rua projetada; depois, em linha de 296,53m, confrontando com a área 03, de Ruth Gonçalves Lazarini nos fundos em linha sinuosa de 40,00m, confrontando com terras de Armando Lazarini; vira e segue por 296,53m, confrontando com a área 05, de José Aparicio Lazarini até atingir a Rua Projetada, encerrando a área de 11.861,00m². **OBS 1:** Av. 01 Alteração de Denominação de Logradouro para Rua Pedro Lazarini. **OBS 2:** Segundo vistoria realizada no imóvel para o laudo de avaliação, atualmente há benfeitorias no terreno especificadas abaixo.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	8.518	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tremembé/SP.
Inscrição Municipal nº	0159.0004	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 08	25/04/2019	Ineficácia da Alienação	1ª Vara Federal de Taubaté/SP, autos nº 0002149-26.2014.4.03.6121.	

Av. 09 e 10	07/10/2020 e 06/02/2023	Indisponibilidade e Penhora Execuenda	1054938- 94.2015.8.26.0100	Fabio Machado Izar.
Av. 11	23/04/2024	Penhora	3 ^ª Vara Cível do Foro da Comarca da Taubaté/SP, autos nº 0000715- 15.2020.8.26.0625	Valdemir Henrique, Prado e Correia Advogados Associados.
Av. 12	15/08/2024	Penhora	1 ^ª Vara Cível do Foro da Comarca da Taubaté/SP, autos nº 0005817- 86.2018.8.26.0625.	Rachel do Amaral.

OBS 01: O imóvel avaliado está implantado na região central da cidade de Tremembé, em uma área mista, constituída predominantemente por construções residenciais horizontais, permeadas por pontos de serviço e comércio. Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar em terreno de grandes proporções, com aspecto de chácara para lazer, constituído por 3 benfeitorias distintas: CASA PRINCIPAL – Constituída por sala, cozinha, dois quartos, sendo um deles suíte, um banheiro social, área de serviço coberta e duas vagas de garagem cobertas. O acabamento interno inclui pisos cerâmicos, paredes e tetos são revestidos com massa corrida e pintura à base de látex, com exceção das áreas da cozinha e banheiros, que possuem paredes revestidas com azulejos; QUIOSQUE COM CHURRASQUEIRA – Constituído por duas paredes parcialmente fechadas, em alvenaria detijolos maciços, localizadas na parte traseira e em uma das laterais. Essas paredes abrigam uma churrasqueira, um forno e uma pia. O acabamento inclui piso cerâmico e telhado com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira; CONSTRUÇÃO ANEXA A CASA PRINCIPAL –Constituída por dois cômodos e um banheiro no piso inferior e piso superior inacabado e sem telhado, referida benfeitoria encontra-se em estado de abandono, inclusive com características que indicam ter sofrido um incêndio. Reitera que o imóvel se insere, em parte, dentro de uma Área de Preservação Permanente, o que ocorre devido a existência de um córrego nos fundos do lote. O curso d'água, inferior a 10 metros de largura, determina a existência de APP em uma faixa de 30 metros a partir da margem do referido córrego. Sendo assim, conforme levantamento realizado através do software Google Earth (Apêndice) e verificações de campo, ressalva que 1.218,89m² pertencentes a matrícula objeto da lide, se insere em APP, aspecto que também deve ser levado em conta nos cálculos avaliatórios.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.810.098,42 (Ago/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 3953-3981).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 4.025.624,00 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do Índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 6.389,06 (Out/2025), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 507.028,75 (set/2025– fls. 3944-3947).

LEILÃO - DATAS: O **1º leilão** terá início em 24/11/2025 a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em 27/11/2025 com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em 17/12/2025 a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou 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. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso 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.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

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

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recarará sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DIOGO MATTOS DIAS MARTINS - JUCESP nº 1519.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de resarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem 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%. A proposta conterá, 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, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 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, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto: contato@leiloariasmart.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do

Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito