

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de bem imóvel e de intimação da empresa executada **MARJORIE DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 68.473.990/0001-19**, demais interessados MM. JUÍZO DA 26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, PROCESSO 1134240-41.2016.8.26.0100, ARY KOLBERG, CPF 058.706.408-06, e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL, Proc. nº 1500748-77.2016.8.26.0266, movida por PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, CNPJ 46.578.498/0001-75.**

O Dr. **PAULO ALEXANDRE RODRIGUES COUTINHO**, MM. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Itanhaém, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 31/07/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 05/08/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 05/08/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 26/08/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário estabelecido neste edital, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. 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. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a empresa executada, após apresentação do Edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá a empresa executada pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação da empresa executada, através de seu representante legal, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre bem serão de responsabilidade do arrematante, exceto os de natureza propter rem e tributária, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote único (001): O imóvel matriculado sob o nº 198.981 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. “Uma área de terras, localizada no perímetro urbano do município de Itanhaém, além do Km 114 da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, designada Area 01, assim descrita: de quem da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega olha de frente à referida área onde do lado esquerdo encontra-se o M-1 e segue no rumo de 34°00’00” na distância de 1.072,63ms até o P-B, onde tem seu início a referida área, onde deste ponto segue em uma linha reta no rumo de 34°00’00” NW e na distância de 1.365,58ms até encontrar o MC-36 que confronta com parte do Loteamento Balneário Tupy e Chácaras Bom Retiro; deste ponto deflete a direita no rumo de 54°00’00” NE e na distância de 994,44ms; até encontrar o MC-46 confrontando com o Loteamento Jardim Anchieta – Itanhaém; deste ponto deflete à direita no rumo 35°00’00” SE na distância de 502,52ms, até encontrar o MC-51, confrontando com o Loteamento Parque Evelyn; deste ponto

deflete à esquerda no rumo de 56°00'00" NE e na distância de 297,62ms até encontrar o P-A confrontando ainda com o Loteamento Parque Evelyn; deste ponto deflete à direita no rumo de 47°39'49" SE e na distância de 1.307,88ms, até encontrar o P-H confrontando com área remanescente; deste ponto deflete à direita no rumo de 75°00'00" SW e na distância de 1.275,65 ms até encontrar o P-B confrontando com a área remanescente, perfazendo uma área de 1.873.207,78ms2." Contribuinte nº 095.000.000.0000.133972.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.315.577,77 (três milhões, trezentos e quinze mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos. Março/2022), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO E MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 3.558.869,28 (três milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e oito centavos. Maio/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: **Av. 2 e 3:** penhora extraída do processo 1134240-41.2016.8.26.0100 que tramita perante o MM. Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **Av. 4, 5 e 6:** Penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

Se por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação do bem em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do art. 880, do NCPC, no prazo de trinta (30) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto a comissão do Leiloeiro.

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal e compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do NCPC.

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Itanhaém, 29 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho
Juiz de Direito