

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do(s) executado(s) **JOSE AFONSO DOS SANTOS (Espólio)**, CPF 156.287.608-20, s/m **CLEMILDES FRAGA DOS SANTOS**, CPF nº 199.281.968-85, os herdeiros **JAMISOM FRAGA DO SANTOS**, 082.536.348-97, **QUEZIA FRAGA SANTOS FRANCISCO**, CPF nº 108.310.318-08, **ROBERTO FRAGA DOS SANTOS**, CPF nº 255.224.298-79, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO DE TOLEDO** e demais terceiros interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **FRANCISCO DE CAMPOS**, CPF nº 170.736.348-04 – **Processo nº 0010248-40.2019.8.26.0590**.

O **Dr. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da gestora de leilões **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, levará a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 19/10/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 22/10/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 22/10/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 11/11/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: **DIREITOS sobre 100% do Lote 4 Quadra 1.** (Escritura de venda e compra – Livro 21, Página 178 do Oficial de Registro Civil de Pedro de Toledo), fls. 1134/1136. **MATRÍCULA (mãe) nº 5142 do CRI de Miracatu/S.P. INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 5729** – Prefeitura Municipal de Pedro de Toledo (**Quadra 1 Lote 4 – Loteamento Aldeia São José**). **Débitos R\$ 22.895,30** (vinte e dois mil, oitocentos e noventa e cinco reais e trinta centavos), conforme **Evento 651**. ***Conforme Laudo de avaliação (fls. 1901/1961 - Evento 554)**, o imóvel está localizado na **Estrada Manoel Francisco de Carvalho, 2359, Aldeia São José, Pedro de Toledo – CEP: 11790-000**, aproximadamente 2,5 Km da Rodovia Padre Manoel da Nobrega e 3,5 Km do centro de Pedro de Toledo, conta com toda estrutura, iluminação, saneamento, e pavimentação, conta com serviço transporte público, vários tipos de comércio. **Possui uma casa com as seguintes configurações e descrições:** - **Sala para dois Ambientes** com janelas e portas, paredes em regular estado de conservação, teto com saca de gesso em ruim estado de conservação, piso cerâmico; **Cozinha Americana** com armários e utensílios domésticos, vitrôs e porta de serviço em regular estado de conservação, paredes com cerâmica até o teto em regular estado de conservação, piso cerâmico em regular estado de conservação, teto em regular estado de conservação; **4 (quatro) Dormitórios**, sendo **todos suítes**. em ruim estado de

conservação, todos sem portas de entrada, todos os banheiros das suítes sem portas, sem metais, sem box nos chuveiros, paredes e tetos em regular estado de conservação, todos com piso cerâmico em regular estado de conservação; **Banheiro Social** em ruim estado de conservação, com piso cera mico; **Área de serviço** em ruim estado de conservação. Área de Convivência com mesa de jogos em ruim estado de conservação, piso cerâmico; **Churrasqueira** em ruim estado de conservação; **Banheiro da área de Churrasqueira** em ruim estado de conservação. Piscina de fibra em Ruim estado de conservação; **Quarto de dispensa** em ruim estado de conservação; **Rampa de acesso de veículos** em regular estado de conservação; elétrica e hidráulica em ruim estado de conservação. Em Aspectos gerais o imóvel se encontra em ruim estado de conservação, com muitas partes danificadas, excesso de objetos quebrados e aspecto de abandono tanto na parte interna quanto na parte na parte externa. **Obs.:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor Mínimo de Venda do Bem – Avaliação: R\$ 353.372,24 (trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos), novembro/2025, Evento 554. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 365.949,37 (trezentos e sessenta e cinco mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), Setembro/2026.**

Valor do Débito – R\$ 1.271.558,46 (um milhão, duzentos e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e quarenta e seis centavos), maio/2026, fls. 2132/ Evento 660.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.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 lances 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 lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. **As despesas condominiais futuras passam a ser exigidas do arrematante a partir da data da futura assinatura do auto**

de arrematação, quando materializada a causa da transferência da propriedade, e não da data da imissão na posse do imóvel (conforme, por exemplo, AgInt no AREsp 1347829/SP, Rel.Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2019, DJe19/12/2019), conforme decisão de fls. 1576 dos autos do processo. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Obs.** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% da avaliação oficial, devidamente atualizada.* **Atendidas todas as determinações do art. 895 do NCPC, o interessado poderá apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem.** Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC). *****Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.**

Remição da Execução: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial pelo trabalho realizado.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whatsapp (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-

rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Vicente 25/09/2026.

THIAGO GONÇALVES ALVAREZ

Juiz de Direito