

**1ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **ANA LUIZA AZEVEDO FLAMINIO**; do coproprietário de bem indivisível **MARIA LUCIA DE CASTRO FLAMINIO, ELIANE ESTEVES FLAMINIO, MARIA APARECIDA ESTEVES FLAMINIO, GISELE ESTEVES FLAMINIO, IARA ESTEVES FLAMINIO, MARIANNE FERRAZ FLAMINIO, LUIS CÉSAR ESTEVES FLAMINIO FILHO, LUIS FERNANDO FERRAZ FLAMINIO, ENRICO JERÔNIMO FLAMINIO, ISABELLE JERONIMO FLAMINIO, BRUNO AZEVEDO FLAMINIO**; do(s) terceiro(s) interessado(s) **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Danilo Pinheiro Spessotto da 1ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista/SP, 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 de **em fase de Cumprimento de Sentença - Prestação de Serviços** ajuizado por **Fundação de Ensino Octávio Bastos ( Feob )** contra **Ana Luiza Azevedo Flaminio** - Processo nº **0001622-59.2023.8.26.0568** (Nº de Ordem 2022/001593) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** ([www.rmoyses.com.br](http://www.rmoyses.com.br)).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail [visitacao@rmoyses.com.br](mailto:visitacao@rmoyses.com.br).

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **24/06/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **26/06/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance, ou os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) bem(ns) no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **17/07/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DO LANCE CONDICIONAL - Os lances que não atingirem o valor mínimo de venda serão recebidos condicionalmente, ficando sujeitos a posterior aprovação do Juízo responsável.

No caso de não aprovação da venda pelo preço ofertado, o ofertante será comunicado e o lance será desconsiderado.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail ([cac@rmoyses.com.br](mailto:cac@rmoyses.com.br)).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogação no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ciência da liberação do lance condicional, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da ciência da liberação do lance condicional, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail [intimacao@rmoyses.com.br](mailto:intimacao@rmoyses.com.br) até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoyses Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoyses Leilões** deverá se identificar como "**desejo exercer meu Direito de Preferência**", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES”, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva ‘Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem’ e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento da taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrações anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrações.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

### RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

**Lote 1 - PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 3,214% de um terreno constituído pelos lotes 01 e 02, da quadra "E", do loteamento denominado Parque das Nações, nesta cidade, com a área de**

**690,50 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 35.043 do CRI local, a seguir descrita:** Um terreno situado em zona urbana desta cidade e comarca de São João da Boa Vista, constituído pelos lotes números 01 (um), e 02 (dois) da Quadra "E", do loteamento denominado PARQUE DAS NAÇÕES, com a área superficial de 690,50 m<sup>2</sup> (seiscentos e nove metros e cinquenta centímetros quadrados), e que mede 22,00 m (vinte e dois metros), de frente para a Avenida Um; 32,50 m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontando com o lote 03, da Quadra E; 24,00 m (vinte e quatro metros) do lado direito de quem da Avenida Um olha para o imóvel confinando com a Rua Seis, com a qual faz esquina; e, 30,50 m (trinta metros e cinquenta centímetros), do lado esquerdo na mesma posição, confinando com os lotes nº 01, 02 e 03, da mesma quadra Um, do loteamento denominado Vila Santa Edwirges. Existindo edificado nesse terreno um prédio residencial de dois pavimentos, situado à Avenida Um, sob o nº 253, esquina com a Rua Seis, possuindo o pavimento térreo, um abrigo, escritório e w.c., e o pavimento superior, constando de terraço, sala de estar, sala de jantar, três dormitórios, dois banheiros e cozinha, e nos fundos uma edícula, constando de dormitório, banheiro, área de serviço e cozinha, com a área total construída de 248,33 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e oito metros e trinta e três centímetros quadrados), sendo pavimento térreo 57,31 m<sup>2</sup>, pavimento superior 155,31 m<sup>2</sup>, e edícula de 36,25 m<sup>2</sup>. Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal local, sob o nº 15.0001.0194.0100.0.

**Proprietários:** ALCIDES FLAMINIO, ABGAIL ESTEVES FLAMINIO, MARIANNE FERRAZ FLAMINIO (3,214%), LUIZ CESAR ESTEVES FLAMINIO FILHO (3,214%), LUIS FERNANDO FERRAZ FLAMINIO (3,214%), ENRICO JERONIMO FLAMINIO (3,214%), ISABELLE JERONIMO FLAMINIO (3,214%), BRUNO AZEVEDO FLAMINIO (3,214%), ANA LUIZA AZEVEDO FLAMINIO (3,214%), ELIANA ESTEVES FLAMINIO (22,5%); MARIA APARECIDA ESTEVES FLAMINIO, GISELE ESTEVES FLAMINIO (22,5%); IARA ESTEVES FLAMINIO (10%)

**Laudo de Avaliação (fls. 114-118):** Trata-se de um imóvel residencial de dois pavimentos, localizado nesta cidade de São João da Boa Vista, na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, no 253, Parque das Nações, objeto da Matrícula de nº 35.043 do CRI local, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal local sob o nº 15.001.0194.001, contando com área de terreno de 690,00 metros quadrados, e área construída de padrão atual e médio de 252,85 metros quadrados, contando a edificação com idade aparente de 20 anos de idade. Possui no pavimento inferior uma garagem com piso de ardósia, um escritório com piso de ardósia e um banheiro com piso de ardósia e azulejos até a altura do teto; No pavimento superior possui uma varanda com piso de ardósia, dois dormitórios com piso em assoalho de madeira e armários embutidos, uma suíte com piso em assoalho de madeira e armários embutidos, tendo o banheiro piso em granito e azulejos até o teto; uma cozinha com piso de granito e azulejos até a altura do teto; um banheiro com piso de cerâmica e azulejos até a altura do teto; uma área de lazer com cozinha azulejada e piso de cerâmica; uma lavanderia com piso de cerâmica e azulejos até o teto e mais um cômodo para despejo com piso de cerâmica. No terreno ao lado, que integra a propriedade, possui um cômodo para uso diverso com piso cimentado e cobertura em madeira e telhas de cerâmica, sem lajes. No terreno ao lado, que integra a propriedade, possui um cômodo para uso diverso com piso cimentado e cobertura em madeira e telhas de cerâmica, sem lajes. O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, necessitando de reforma porque existem alguns pontos de umidade, enquanto o terreno encontra-se todo fechado por muros.

**Ônus e gravames: AV.8 PENHORA referente aos autos da presente ação.**

**Débitos:**

IPTU: R\$ 22.421,44, conforme consulta realizada junto ao Portal da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista em 21/10/2025.

Valor da Avaliação: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo a parte ideal de 3,214% no valor de R\$ 35.354,00 (trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta e quatro reais) em dezembro de 2024.

**Depositário:** Ana Luiza Azevedo Flaminio.

**Local do bem:** Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, nº 253, Parque das Nações, São João da Boa Vista/SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

São João da Boa Vista, 27 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

**DANILO PINHEIRO SPESSOTTO**

Juiz(a) de Direito