

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

EDITAL DE PRAÇA e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **HAGON CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA**; do promitente vendedor **NEWTON MARTINS e s/m NADIA SLAIMAN FARES MARTINS**; do interessado **PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **GUILHERME HENRIQUE DOS SANTOS MARTINS** da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/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 da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais ajuizada por **CONDOMÍNIO RECANTO DO SOL** contra **HAGON CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA** - Processo nº **1000717-40.2020.8.26.0116** (Nº de Ordem 496/20) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) IMÓVEL(IS) - O(s) imóvel(is) 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) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Para vistoriar o bem, os interessados devem estar cadastrados na plataforma RMoysés Leilões e solicitar a visita por e-mail (visitacao@rmoyses.com.br), informando os dados do lote e do solicitante. A visitação depende da autorização do responsável pela guarda do bem, bem como das regras de segurança e disponibilidade de agenda. Em alguns casos, especialmente quando o bem estiver na posse do executado ou em local de difícil acesso, a visita poderá não ser possível. A arrematação ocorre por conta e risco do interessado, sem possibilidade de reclamações posteriores sobre o estado de conservação, características ou demais condições do bem.

DA PRAÇA - A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. O pregão terá início em **20/07/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **12/08/2026** às **14:00** horas - praça única.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP Nº 654.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) - O valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) apregoado(s) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

Durante a praça, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do Whatsapp (11 96854-0866) ou e-mail (contato@rmoyses.com.br).

DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE - Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DOS DÉBITOS - Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) imóvel(is) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, Parágrafo único, CTN**), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação. A atualização do débito objeto da presente execução dar-se-á até a data efetiva do levantamento dos valores pelo exequente.

Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitar o débito exequendo perseguido na presente ação, acrescidos de honorários advocatícios sucumbenciais e custas processuais, ficarão os eventuais arrematantes responsáveis de efetuar a quitação destes.

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

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal RMoyses Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, através do endereço eletrônico proposta@rmoyses.com.br, que deverá ser **enviado impreterivelmente até às 14:00** horas do dia **19/07/2026** (início do leilão) proposta **não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.**

A proposta conterà, em qualquer hipótese **(I)** oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; **(II)** saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem; **(III)** o indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; **(IV)** o valor correspondente a 5% da proposta, a título de comissão a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de **proposta não suspende o leilão**, e o pagamento do **lance à vista sempre prevalecerá** sobre o parcelado, **não havendo disputa entre propostas e lances**, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista, e após o encerramento do leilão.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoyses Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada apresentar, mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoyses Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) imóvel(is) 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.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no §5º 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 Estado de São Paulo.

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

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) IMÓVEL(IS) - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) imóvel(is) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva "Carta de Arrematação" e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse 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 comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

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.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento está sujeito a multa após decorrido o prazo determinado pela Prefeitura onde se localiza(m) o(s) imóvel(is).

Para o cancelamento das constrições 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 constrições.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - O Exequente, desde que único credor, participará das praças 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 contato@rmoyses.com.br até a data do encerramento da praça, 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 imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente 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, 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 deverá se identificar como "sou parte envolvida no processo", 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 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

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 da Praça 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) IMÓVEL(IS)

Lote 1: Imóvel descrito na matrícula no 16.860 (casa 01, tipo B) do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão - SP (fls. 149-175), de propriedade de Hagon Consultoria de Imóveis Ltda.

Descrição matrícula no 16.860 (ref. casa 01, tipo B): UNIDADE RESIDENCIAL CASA nº 1, tipo "B" (em construção), com a área construída projetada de 254,22ms², no Condomínio denominado "RECANTO DO SOL", situado à Avenida Pedro Paulo, Chácaras 3 e 4 do loteamento denominado CHÁCARAS DO FÔJO, que conterà uma área de utilização exclusiva de 1.098,72ms², a qual corresponderá a fração ideal de 3,66% no terreno, tendo sua área de utilização exclusiva as seguintes divisas e confrontações: faz frente para acesso "C" em curva, onde mede 17,96m (dezessete metros e noventa e seis centímetros) até encontrar a faixa de preservação permanente e mais 20,32m (vinte metros e trinta e dois centímetros) da faixa de preservação permanente até encontrar a área de preservação 2; do lado direito, de quem do acesso "C" olha o imóvel, confronta com a casa nº 2D, onde mede 24,60m (vinte e quatro metros e sessenta centímetros); do lado esquerdo confronta com a Área de Preservação 2, onde mede 22,15m (vinte dois metros e quinze

centímetros) e em reta; e nos fundos confina com a área de preservação 2, onde mede 28,40m (vinte e oito metros e quarenta centímetros) em reta e 12,38m (doze metros e trinta e oito centímetros) em curva, até encontrar a faixa de preservação permanente e mais 20,71m (vinte metros e setenta e um centímetros) em curva. Av.1 Cadastro municipal 03.905.034.

Laudo de Avaliação, fls. 253/316: 5.4.5. Terreno: O terreno do imóvel possui uma área de 1098,72 m², tendo seu formato irregular e a testada de aproximadamente 17,96m. 5.4.6. Construção: A casa aparenta sem uso, com uma idade estimada de 5 anos, estado de conservação bom/regular. O imóvel possui uma área privativa construída de 254,22m². O índice do Ibape/SP utilizado foi o de casa de padrão superior, sendo utilizado 5 anos de idade aparente, sua conservação bom/regular.

Ônus: Av.3 e 4 Indisponibilidade e Ajuizamento de Execução: Autos n. 1033461-34.2023.8.26.0100, movida por Multiplike Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e outros. **Av.5 Ajuizamento de Execução:** Autos n. 1201570-74.2024.8.26.0100, movida por Exclusivo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados.

Débitos Condominiais: Conforme informações prestadas pelo exequente em Novembro/2025, pendem débitos condominiais no montante de R\$ 216.307,91, o qual é o objeto desta ação. *A atualização do débito objeto da presente execução dar-se-á até a data efetiva do levantamento dos valores pelo exequente.

Valor da cota condominial + Fundo de Reserva: R\$ 2.300,00 (valor aproximado/ref. Jan/2025).

Débitos municipais: Conforme pesquisa nos Órgãos competentes, há débitos de IPTU pendentes de pagamento, que perfazem o montante de R\$ 29.784,06, atualizado até 17/04/2026. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Observações: Conforme consta nos autos, a executada (Hagon Consultoria de Imóveis Ltda - fls.57) é compromissária compradora da unidade condominial nº 1 do Condomínio Recanto do Sol, registrada sob a matrícula nº 16.860, correspondente à casa 01, tipo B, conforme ficha cadastral. Dessa forma, a executada é a responsável pelos direitos e obrigações relacionados ao referido imóvel. Na mencionada ficha cadastral, constam como proprietários: Newton Martins e sua esposa, Nadia Slaiman Fares Martins. Cabe ao arrematante a responsabilidade por todas as regularizações e providências necessárias, bem como pelos custos decorrentes dessas medidas.

Valor da Avaliação em julho/2024: R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais). **Valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em ABR/2026:** R\$ 2.261.056,20 (dois milhões, duzentos e sessenta e um mil, cinquenta e seis reais e vinte centavos).

Depositário: Atual Possuidor.

Local do bem: Av. Pedro Paulo, 3200, Casa 1B, Recanto do Sol, Campos do Jordão, SP.

Sobre o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s) não há Recurso pendente de julgamento.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Campos do Jordão/SP, 17 de abril de 2026.

GUILHERME HENRIQUE DOS SANTOS MARTINS

Juiz(a) de Direito