

1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/SP**EDITAL DE LEILÃO / PRAÇA e intimação dos executados: Wagner Silva e Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda-epp**

O MM. Juiz de Direito Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho da 1ª 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 Cumprimento de sentença - Condomínio, Processo nº **0000763-07.2024.8.26.0116** movida por: Condomínio Recanto do Jordão, em face de: Wagner Silva e Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda-epp, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apreçoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br

DA PRAÇA - A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR. O 1º pregão terá início em **09/11/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **11/11/2026**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **02/12/2026** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apreçoado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 55 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS: Constam débitos tributários e de taxas municipais pendentes sobre o imóvel perante a Prefeitura Municipal de Campos do Jordão (Inscrição Cadastral nº 02.307.025) no montante total de R\$ 93.876,98 (conforme consulta realizada em setembro de 2026), ressaltando-se que os débitos fiscais e tributários sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O débito condominial exequendo será quitado com o produto da arrecadação no próprio leilão, mediante sub-rogação do crédito no preço (art. 908 do CPC), arcando o arrematante tão somente com as despesas e encargos condominiais vincendos a partir da lavratura e assinatura do auto de arrematação. Eventual saldo remanescente do débito

exequendo que ultrapassar o preço depositado permanecerá sob responsabilidade exclusiva dos Executados no âmbito da presente execução. Ficará a cargo do arrematante a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos pendentes de outra natureza que não possuam natureza tributária nem exequenda, tais como consumo de água, luz e gás.

DO DÉBITO EXEQUENDO: O débito de natureza condominial objeto desta execução perfazia o montante de R\$ 247.598,72 (duzentos e quarenta e sete mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e dois centavos), conforme última atualização constante dos autos (fls. 66/67 - setembro de 2024). A planilha com o cálculo devidamente atualizado do crédito exequendo será apresentada pelo Exequente e disponibilizada no portal do leiloeiro (www.travassosleiloes.com.br) até 3 (três) dias antes do início do 1º pregão. Eventual valor excedente apurado na arrematação deverá ser depositado pelo arrematante dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

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

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, 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' no Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações, através do e-mail: judicial@travassosleiloes.com.br, nas seguintes condições:

I - Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá conter valor não inferior ao da avaliação do bem;
II - Até o início do segundo leilão, admitir-se-á proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação, ou 80% no caso de imóvel de incapaz.

A proposta, em qualquer hipótese, deverá conter: oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, mais 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo o pagamento, garantido por caução idônea, indicação expressa do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo devedor.

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 utilizando Saldo na conta Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do arrematante, 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 imóvel 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 art. 775 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 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 IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o imóvel arrematado, 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.

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 ao leiloeiro.

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 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.

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

Ficam pelo presente edital intimados o executado, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou com penhora anterior averbada, bem como os demais legitimados indicados no art. 889 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.TRAVASSOSLEILÕES.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, ressaltando as hipóteses de revelia/não localização.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 1 - DIREITOS SOBRE O IMÓVEL MATRÍCULA Nº 29.859: CASA 09, da Rua de circulação interna nº 4, do CONDOMÍNIO RECANÇO DO JORDÃO, localizado na Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480, com a área real privativa de 206,32m² e área comum de 4,07m², totalizando a área real construída de 210,39m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/85 ou 1,1764706% e contendo a área de 494,43m² de terreno de uso exclusivo e 1.034,46m² de terreno de uso comum, perfazendo a área total de terreno de 1.528,89m². O terreno de uso exclusivo assim se descreve: mede 14,34 metros de frente para a rua de circulação interna nº 4 e mais 5,63 metros em curva para a confluência das ruas 4 e 1; do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno mede 25,19 metros, confrontando com terreno de utilização exclusiva da casa 27 da rua de circulação interna nº 4; do lado esquerdo mede 21,82 metros, confrontando com a rua de circulação interna nº 1; e nos fundos mede 23,13 metros, confrontando com os terrenos de utilizações exclusivas das casas 24 e 40 da rua de circulação interna nº 3. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº 02.307.025. PROPRIETÁRIA: WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA, com sede na Rua Duarte de Azevedo nº 284, 5º andar, São Paulo SP, inscrita no CNPJ sob nº 61.550.158/0001-20.

Valor da Avaliação homologada em setembro de 2026: R\$ 896.666,66 (oitocentos e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns até a data do leilão.

Depositário: Executado.

Local do bem: Avenida Gustavo Biagioni, nº 2.480, Bairro Vila Isabel, Campos do Jordão - SP

Campos do Jordão, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO
Juiz de Direito