

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TREMEMBÉ/SP.

EDITAL DE PRAÇA ÚNICA de bem IMÓVEL, **CONHECIMENTO DE INTERESSADOS e INTIMAÇÃO** do executado **FELIPE SILVEIRA QUEIROZ** (CPF/MF 295.610.018-10), e de seu cônjuge, se casado for; do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE TREMEMBÉ/SP**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tremembé, Estado de São Paulo, Dr. Lucas Campos De Souza, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM (EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO)** que **JOÃO VICTOR BARROS QUEIROZ E MARIA DE FÁTIMA BARROS** move contra **FELIPE SILVEIRA QUEIROZ** – Processo nº **0000239-13.2021.8.26.0634**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O leilão terá início no dia **19/10/2026**, às **14h30**, encerrando-se no dia **19/11/2026**, às **14h30** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – Não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC. O arrematante poderá, ainda, efetuar o pagamento do preço ofertado através de entrada de 30% (trinta por cento) no ato e o restante em até 15 (quinze) dias, independente de garantias e através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 07 com frente para a Rua Pio XII, e respectivo terreno, constituído pelo lote nº 01, da quadra B, do loteamento denominado VILA NOSSA SENHORA DA GUIA, nesta cidade, medindo 10,00m de frente, 17,00m nos fundos, confrontando com o lote nº 32 e parte do lote nº 31, por 23,50m de um lado da frente aos fundos confrontando com o lote nº 02 e 24,00m também da frente aos fundos do outro lado confrontando com o Largo Nossa Senhora da Guia. A via pública para qual o imóvel faz frente encontra-se identificada pelo Código de Endereçamento Postal (CEP) 12125-014. Cadastro Municipal sob nº 0071.0001. **Imóvel atualmente objeto da Matrícula nº 15.120 do Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé/SP, para a qual foi transportado o registro da antiga Matrícula nº 4.225 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP, encerrada conforme Av. 09, em razão da alteração da circunscrição imobiliária, tratando-se do mesmo imóvel.**

AVALIAÇÃO – R\$ 400.000,00 (julho/2023 – fl. 128 dos autos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA – R\$ 457.682,20 (agosto/2026).

OBSERVAÇÃO: Consta às fls. 212/215 que Benedito Henrique Righi Queiroz e Fernanda Terezinha Righi Queiroz de Souza, ainda indicados como coproprietários no registro imobiliário, cederam seus respectivos direitos hereditários à autora Maria de Fátima Barros, conforme Termo de Acordo juntado aos autos. Em razão do informado, o Juízo, por decisão de fl. 216, declarou desnecessária a intimação dos referidos titulares registraes.

ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme **AV.01**, transporte da PENHORA EXEQUENDA; **AV.02** – PENHORA, nos Autos do processo nº 0005907-85.2024.8.26.0269, ajuizado por EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMÃOS DE ITAPETININGA LTDA em face de FELIPE SILVEIRA QUEIROZ perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga-SP.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 384,89, referentes a débitos tributários do exercício de 2025, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Tremembé/SP, em 12/08/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 23.556,99 (junho/2024 – fl. 181).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Tremembé, Estado de São Paulo.

Tremembé, 13 de agosto de 2026.

DR. LUCAS CAMPOS DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO

