

4º Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br)

**Processo Principal nº 0013075-38.2019.8.26.0068**, Cumprimento de Sentença, da Ação Ordinária com pedido de tutela antecipada em sede liminar.

**Autor:** Ricardo Cremm Pontes da Silva, inscrito no CPF/MF nº 311.908.588-00, portador do RG nº 42.100.569 SSP/SP, e Angela Walkyria Cavalcante de Araújo, inscrita no CPF/MF nº 326.519.608-96, portadora do RG nº 30.883.937 SSP/SP, ambos, neste ato representado por seu advogado Dr. Deli Jesus dos Santos Junior, OAB/SP 253.242.

**Réus:** J2HA Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 05.351.795/0001-04. Neste ato representado por seu advogado Dr. Fernando Pedroso Barros, OAB/SP 154.719.

**Terceiros/interessados** – Procuradoria do Município de Santana de Parnaíba.

**Base legal:** arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

**Datas das Praças:**

1º Praça: Início dia 15/08/2022 às 16:00 hs, e encerra 18/08/2022 às 16:00 hs;  
2º Praça: Início dia 18/08/2022 às 16:00 hs, e encerra 13/09/2022 às 16:00hs.

**Bens leiloados: ( 02 lotes de terreno matrículas 165.532 e 165.503)**

**Descrição dos Imóveis de acordo com a fiel Matrícula e Termo de Penhora de fls., 406 dos autos: 1º Lote** - Terreno Urbano – situado na Rua das Orquideas, constituído pelo Lote nº 50, Quadra nº 17, de uso residencial, do loteamento denominado “ Jardim das Flores”, no Distrito e Município de

Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 6,00m de frente para a Rua das Orquídeas; 6,00m nos fundos confrontando com parte dos Lotes 08 e 09 da Quadra 17; 25,00m do lado esquerdo de quem da mencionada Rua das Orquídeas olha para o terreno, confrontando com o Lote 49 da Quadra 17; 25,00m do lado direito confrontando com o Lote 51 da Quadra 17, encerrando uma área de 150,00m<sup>2</sup>. Matrícula do Imóvel nº 165.532, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

**2º Lote – Terremo Urbano** – situado na Rua das Calêndulas, constituído pelo Lote nº 12, Quadra nº 14, de uso residencial, do loteamento denominado “Jardim das Flores”, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 6,42m em curva com raio de 325,00m de frente para a Rua das Calêndulas, 5,92m nos fundos confrontando com parte dos lotes 33 e 34 da Quadra 14; 25,00m do lado esquerdo de quem da mencionada Rua das Calêndulas olha para o terreno, confrontando com o lote 11 da Quadra 14; 25,00m do lado direito confrontando com o Lote 13 da Quadra 14, encerrando uma área de 154,22m<sup>2</sup>. Matrícula do Imóvel nº 165.503, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri /SP.

**Obs.:** Ficou dispensado por V.Exa., a realização da avaliação por perito, conforme despacho de fls., 513 dos autos.

**Endereço:** Rua das Orquídeas, lote 50 da quadra 17 e Rua das Calêndulas, lote 12 da quadra 14, no loteamento denominado Jardim das Flores, Município de Santana de Parnaíba/SP.

**Avaliação:** Conforme despacho de V.Exa., às fls., 513, em 14.06.2022, ficou determinado o valor de R\$ 152.808,50 (cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e oito reais e cinquenta centavos), para cada lote, (02 lotes).Serão atualizados e vendidos de forma individual para as datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel :** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), e que tiver seu lance acolhido **judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, art. 891, par. único do CPC, conforme determinação de V.Exa., às fls. 513 do processo em epígrafe,** (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail institucional da CN LEILOES – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br), até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, bem como, a forma de pagamento e suas prestações, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, (art. 895, par.4º e 5º do CPC).

#### **Observações:**

- Matrículas dos Imóveis atualizadas nº 165.532 e 165.503.

- Em 01.10.2021, av.02, de ambas matrículas 165.532 e 165.503, foram averbadas nas respectivas matrículas o termo de penhora de 13.08.2020, para garantir o valor de R\$ 111.102,26.

- A prefeitura de Santana de Parnaíba não forneceu o numero de Contribuinte individualizado das respectivas matrículas, logo não foi possível apurar se há ou não débitos fiscais correspondentes aos lotes em leilão.

- Planilha de débitos da Ação exequenda atualizada para 12.05.22, (patrono do autor), no valor de R\$ 151.552,06, nos autos às fls., 505/512, e atualizada novamente até o fim do leilão.

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) do valor da arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro/gestor judicial não está incluída no valor do lance vencedor. Por determinação de V.Exa., às fls., 284/287, “referida comissão, deverá ser depositada em juízo e será autorizada seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo juízo”, assim como, “antes da assinatura do auto de arrematação pelo arrematante e magistrado, não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida”.

O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar os depósitos judiciais das guias que serão emitidas pelo leiloeiro após a aceitação do lance em favor do Juízo responsável. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

Os bens serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes

mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

Nos termos do (art.908, par. 1º do CPC) cumulado com (art. 130, par. único do Código Tributário Nacional), os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Se o executado(s), for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, e demais interessados, fiadores, devedores, credores, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, inciso I à VIII e par.único, do CPC).

O edital será publicado na rede mundial de computadores - website da Companhia Nacional Leilões – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), nos termos do art. 887, § 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, descrição detalhada e matrícula atualizada.

Esclarecimentos: tel. 11 982338629 - e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 29 de Junho de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa**  
Juíza de Direito