

**18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Requerente(s) **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 47.686.555/0001-00, o(a) Requerido(a)(s): **JOSE MARQUES DA LUZ FILHO**, inscrito no CPF sob nº. 116.343.738-71, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for (em) e, demais interessados, e advogado(s).

**O DOUTOR CARAMURU AFONSO FRANCISCO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 0027904-25.2019.8.26.0100 – Cumprimento de sentença**, e que foi designada a venda dos direitos do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no dia 18 de julho de 2022, à partir das 13h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 21/07/2022 às 13h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 21/07/2022, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 10 de agosto de 2022, às 13h30**, sendo admitidos lances **a partir de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada**, pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 184 dos autos), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado

de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DO(S) BEM(NS): **DIREITOS DE 1(Um) Lote de terreno sob n. “25”, da quadra "JC", do loteamento denominado THERMAS DE SANTA BÁRBARA – GLEBA I, situada na zona urbana do município de Águas de Santa Bárbara, desta Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, de forma retangular, com área de 402,60metros quadrados,** com as seguintes medidas e confrontações: - frente 6,00metros com a rua nº. 233; 9,00metros em curva com a rua 216; fundos 15,00metros com o lote 24; esquerda 19,00metros com a rua 216; direita 28,00 metros com o lote n. 26. **Cadastro Municipal:** 01.06.235.0450.001. **Matrícula do imóvel:** Matrícula nº. 11.307 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cerqueira César /SP. R.1 – Registro de aquisição do imóvel pelo executado através de compra e venda; Av.2 – Penhora Exequenda. **Observação:** Trata-se de tentativa de alienação judicial na modalidade de leilão eletrônico dos direitos do compromisso de compra e venda donde o executado possui sobre o lote, pois apesar de ter liquidado integralmente o preço do bem, não solicitou até a presente data a outorga da escritura definitiva. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO:** R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), em junho/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 73.852,25 (setenta e três mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos), em junho/2022,** pela Tabela Pratica do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 26.720,84 (vinte e seis mil, setecentos e vinte reais e oitenta e quatro centavos), janeiro/2020.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o

ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – **Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo

encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** Conforme r. decisão de fls. 184, o parcelamento do pagamento do preço pode ser em até 03 (três) vezes, desde que oferecidas garantias O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**DAS PENALIDADES:** 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 formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação;

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** **(a)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** a leiloeira fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(f) Se o exequente arrematar o bem e**

for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente,  
**(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Requerente(s) Requerente(s) **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, o(a) Requerido(a)(s): **JOSE MARQUES DA LUZ FILHO** e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados, e advogado(s). INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de junho de 2022.

**DOUTOR CARAMURU AFONSO FRANCISCO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**