

**6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Requerente(s) **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º47.686.555/0001-00, Requerido(a)(s) **BENEDITA FERNANDES DA COSTA NOGUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.954.928-55, seus representantes legais, demais interessados e advogado(s).

**O DR. ALESSANDRO DE SOUZA LIMA, MMº JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**, 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 **1006448-89.2020.8.26.0577 – Execução de Título Extrajudicial -**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *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](http://www.lanceja.com.br), sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural 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 eletronicamente pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), em **PRAÇA ÚNICA** que terá início no dia **03 DE ABRIL DE 2023**, à partir das 13h00min, com encerramento no dia **02 DE MAIO DE 2023**, às 13h00min., **não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) (conforme r. decisão de fls. 215/218, item “12”) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP**, sendo que a alienação e dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. A avaliação será atualizada 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.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível**, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; **(III)** A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; **(IV)** A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

**DO(S) BEM(NS): 1(UM) LOTE DE TERRENO SOB Nº 08 DA QUADRA “BN”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “TERRAS DE SANTA CRISTINA GLEBA II” Município de Itaí/SP**, pertencente a Matrícula nº 35.825 do CRI de Avaré/SP, com a seguinte descrição, a saber: Lote de Terreno sob nº 08 da Quadra “BN”, do loteamento denominado “Terras de Santa Cristina Gleba II” situado em zona urbana do Município de Itaí, Comarca de Avaré, neste Estado, de forma regular com a área de 350,00 metros

quadrados, com as confrontações seguintes: - frente 10,00 (dez metros) com a rua 15, fundos 10,00 (dez metros) com o lote nº 22; esquerda 35,00 metros com o lote nº 07, direita 35,00 (trinta e cinco metros) com o lote nº 09. **Ônus/Observação: R.1** – Para constar que, por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 29 de janeiro de 1988, lavrada no livro nº 1213, às fls. 57, nas notas do 16º Tabelionato da Capital Carlos Zaratini Júnior, a proprietária Emurbi Empresa Municipal de Urbanização de Itaipava, empresa pública criada pela Lei Municipal nº 507/80, CGC nº 50.799.949/0001-71, representada por sua procuradora Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, vendeu o imóvel dessa matrícula a Executada; **Av. 02** – Para constar que, com fundamento no artigo 213, I, “a” da Lei nº 6.015/73, ficou averbado e retificado que o imóvel objeto dessa matrícula tem origem no R-01/9.945 de 13/10/1980 e o loteamento objeto do R.03/10.043 de 03/11/1980, ambos desse ofício; **Av. 03** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Inscrição Municipal:** nº 0.01.01.45.0214.0008.00.00.0. **Débito de IPTU:** Consta débito de IPTU no importe de R\$ 2.660,39 (dois mil, seiscentos e sessenta reais e trinta e nove centavos), atualizado até janeiro de 2023; **Débitos Condominiais:** Conta débitos no valor de R\$ 43.487,86 (quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), atualizados até o mês de janeiro de 2023, a ser pago pelo Arrematante; **Observação 1)** Depositário: a Executada – Benedita Fernandes da Costa Nogueira. Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$20.932,94 (vinte mil novecentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos), fevereiro/2023.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 17.115,72 (quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), abril/2021.

- **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 Gestora, 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 (Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por *e-mail* e posteriormente registrados no *site* do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços), mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATÇÃO(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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

**- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, 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 através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, para posterior levantamento da Leiloeira. 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;

**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.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

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) **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** Requerido(a)(s) **BENEDITA FERNANDES DA COSTA NOGUEIRA,** seus representantes legais, 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 José dos Campos/SP, 15 de fevereiro de 2023.

**DOUTOR ALESSANDRO DE SOUZA LIMA, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0199/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior (OAB 359630/SP)	D.J.E
Antonio Carlos do Amaral Neto (OAB 360859/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ficam as partes intimadas de que foi designado leilão do bem penhorado nestes autos em PRAÇA ÚNICA com início no dia 03/04/2023, à partir das 13h00min, com encerramento no dia 02/05/2023, às 13h00min. As praças ocorrerão eletronicamente através do site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). Nada Mais"

São José dos Campos, 8 de março de 2023.