

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**, CNPJ nº 05.235.883/0001-32, o(a) Executado(a)(s) **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**, CNPJ nº 32.006.677/0001-23 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

**A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/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. **1004049-64.2022.8.26.0077** – *Cumprimento de sentença - 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**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borgueti 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 1º LEILÃO** terá início no dia 03 de junho de 2024, à partir das 13h30min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 06/06/2024, às 13h30min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada**, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 06/06/2024, à partir das 13h31min., **com ENCERRAMENTO no dia 25 de junho de 2024, às 13h30min, admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 328/330, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, 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.**

**- 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): LOTE ÚNICO: **(01) UM TERRENO COM ÁREA PRIVATIVA DE 1.000,00 M², integrante do Condomínio Residencial Guatambu Park, objeto da Matrícula nº 84.481 do C.R.I. de Birigui/SP**, com a seguinte descrição a saber: "uma unidade autônoma n. 10 (dez), QUADRA "B", do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 3, denominada Cristais, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 09; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 11 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 05, todos da mesma quadra, distante 31,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de

Circulação Interna 3, denominada Cristais com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras. Proprietária: Big Lot Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 03.677.053/0001-30. Registro Anterior: Matrícula 41.076 local de 10/05/2000. Ônus/Observações: **Av. 01** – Para constar que, pelo Contrato de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, o imóvel objeto dessa matrícula possui Cadastrado Municipal sob nº 01.07.075.0010; **R. 02** – Para constar que, por contrato de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, a proprietária dessa Matrícula, já qualificada, integralizou o imóvel objeto dessa Matrícula ao capital social da adquirente JCT Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 32.006.677/0001-23; **Av. 03** – Para constar que a proprietária JCT Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, passou a denominar-se Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme ficha cadastral emitida pela JUCESP nº 509.348/19-1; **Av. 04** – Para constar PENHORA exequenda. **Av. 05** Para constar a PENHORA oriunda do processo autos nº. 1005759-56.2021.8.26.0077, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro e Comarca de Birigui/SP; **Débitos Condominiais:** A dívida do presente processo refere-se a débitos condominiais. **Débito de IPTU:** consta débito no importe de R\$ 31.333,02 (trinta e um mil, trezentos e trinta e três reais e dois centavos), conforme pesquisa realizada em março/2024. **Observação:** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia. AVALIAÇÃO de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), dezembro/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 260.446,60 (duzentos e sessenta mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos), abril/2024**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** os débitos condominiais do imóvel denominado Lote 10, da Quadra B, são objetos da **presente Execução**, a qual está executando as dívidas do período de 01/10/2019 até 30/09/202, em dezembro/2023, totalizando o valor de **R\$ 19.935,39 (dezenove mil e novecentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos)**. Também são objetos da Execução de N° 1005759-56.2021.8.26.0077, a qual, por sua vez, está executando as dívidas do período de 01/10/2020 a dezembro/2023, totalizando o valor de **R\$ 53.404,96 (cinquenta e três mil e quatrocentos e quatro reais e noventa e seis centavos)**, resultado na dívida total do imóvel em Juízo, totalizando o montante de **R\$ 73.340,35 (setenta e três mil e trezentos e quarenta reais e trinta e cinco centavos)**. No momento da arrematação será separado o valor do débito das 2 (duas) execuções acima mencionadas, em favor da Exequente.

- **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, (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 ofertados pela Internet, 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 lança 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 01 (um) dia útil após ser 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:** (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 a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lança (art. 17 -

Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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).

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** **(a) O Bem será alienado em caráter “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;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à

transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **(e)** 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; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora 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; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) 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;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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 Exequente(s) **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**, o(a)s Executado(a)s **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 18 de abril de 2024.

**Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MM<sup>a</sup> JUÍZA DE DIREITO DA 1<sup>a</sup>  
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.**