



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0001463-55.2020.8.26.0008**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**  
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
 Executado: **Nilton Cabecinho**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU NILTON CABECINHO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços movida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de NILTON CABECINHO, PROCESSO Nº 0001463-55.2020.8.26.0008**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Rodrigo Jae Hwa An, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 0001463-55.2020.8.26.0008 – Cumprimento de sentença**, e que foi designada a venda 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 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 leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no dia 24 de maio de 2024, à partir das 13h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 29/05/2024, 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 29/05/2024, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 17 de junho de 2024, às 13h30**, sendo admitidos lances a partir de **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos judiciais comuns (**conforme r. decisão de fls. 221/223 dos autos**), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avançadas. 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 participar da 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), com antecedência ao leilão**, e **(2)** o cadastro prévio no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(III) 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; **(V)** 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; **(VI) O cadastramento, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**; **(VII)** O interessado após a conclusão do cadastro deverá solicitar a habilitação para o referido leilão.

- DO(S) BEM(NS): **Um de Lote de terreno sob n.º. 05 (cinco), da quadra "NR", do loteamento denominado THERMAS DE SANTA BÁRBARA – GLEBA I, situado na zona urbana do município de Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César/SP, com a seguinte descrição: de forma retangular, com a área de 600,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações: frente 20,00 metros com a Rua 281; fundos 20,00 metros com o lote 14, 15; esquerda 30,00 metros com o lote 06; direita 30,00 metros com o lote 04. Registrado sob a Matrícula n.º. 23.193 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. Inscrição Municipal: 0.01.01.06.0350.0115.01.00.0. Débitos de IPTU: Conforme pesquisa realizada em junho/2023 no website da Prefeitura, não consta nenhum débito. AVALIAÇÃO: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), em dezembro/2022. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 51.875,52 (cinquenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), em março/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos comuns.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 82.124,22 (oitenta e dois mil, cento e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos), dezembro/2023.

- **VISITAÇÃO / MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (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.

- **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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(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), até o início do segundo pregão, 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), **cuja oferta não poderá ser inferior a 90% do valor da avaliação atualizada** (conforme r. decisão de fls. 221/222) (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 para débitos judiciais comuns. **Observação:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige 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 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.

- **QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE** - Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

**- 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, sendo certo que o imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços 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 patrimonial e regularização do bem arrematado; (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; (d) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (g) 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; (h) **se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, constantes na matrícula do imóvel, no endereço constante nos autos, incidirá a disposição do art.889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** (i) 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; (j) 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); (k) 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

- Ficam as partes Exequente(s) **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, o(a) Executado(a)(s): **NILTON CABECINHO**, a cônjuge do executado: **MARCIA SAMPAIO CABECINHO**, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), demais interessados e advogado(s). INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 25 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**