

#### **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.**

**EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO** e de intimação das partes Exequente(s): **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO RECANTO DO JAGUARI**, inscrita no CNPJ nº. 27.183.001/0001-75 e Executado(a)(s): **CARLOS ALBERTO PROENÇA JAQUES**, inscrito no CPF nº. 065.251.428-65 e **LEIA DINA D'ALMEIDA JAQUES**, inscrita no CPF nº. 086.828.838-13, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **COMPROMITENTE VENDEDORA: EDLIN – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº. 07.365.859/0001-43.

O Doutor **RODRIGO SETTE CARVALHO**, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/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 0000791-26.2024.8.26.0099 – Cumprimento de Sentença**, 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 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 17 de setembro de 2024, à partir das 15h30min. e, se estenderá por três dias, **ENCERRANDO-SE em 20/09/2024, às 15h30min., 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 20/09/2024, à partir das 15h31min., **com ENCERRAMENTO no dia de 10 de outubro de 2024, às 15h30min., admitindo-se lanços a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da**

*avaliação* atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos judiciais comuns (*conforme r. decisão de fls. 201/203*), 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 lances 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: **DIREITOS DE COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES PERTENCENTES AOS EXECUTADOS SOBRE O BEM IMÓVEL CORRESPONDENTE A UM TERRENO, SOB O Nº. 08 (OITO), DA QUADRA “F”, DO LOTEAMENTO RECANTO DO JAGUARI, MUNICÍPIO DE VARGEM/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 56.751, DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA/SP,** com a seguinte descrição na matrícula do imóvel: UM LOTE de terreno, sob o nº. 08 (oito), da quadra “F”, do loteamento “Recanto Jaguari”, Município de Vargem, comarca de Bragança Paulista, que assim se descreve: de formato regular, com frente para a Rua 09 (nove), medindo de frente, 25,00m (vinte e cinco metros); do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 40,00m (quarenta metros), confrontando com o lote 07 (sete) da mesma quadra; do lado esquerdo mede 40,00m (quarenta metros), confrontando com o lote 09 (nove) da mesma quadra; nos fundos, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com Viela de Passagem de Infra-Estrutura, encerrando a área de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados). **Ônus/Garantias Reais:** Não constam ônus ou garantias reais averbadas na matrícula do imóvel. **DATA DA REALIZAÇÃO DA PENHORA:** 29/07/2024 - Prejudicada a averbação da penhora na matrícula do imóvel, pois a parte executada não é proprietária formal do bem, registrado em nome de terceiro. (fls. 183). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº:** em área maior: 1945. **MATRÍCULA:** 56.751, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Observação 1)** Trata-se de de alienação judicial na modalidade de leilão eletrônico dos DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O TERRENO (Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de fls. 166/173) em que os executados possuem sobre o lote, visto que até o presente momento, não ocorreu a outorga da escritura definitiva. Assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias. **Observação 2)** Os executados realizaram o pagamento de 24 (vinte e quatro) prestações do lote, de forma que seus direitos correspondem ao importe de R\$ 41.559,58 (quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), conforme fls .191/192). **Observação 3)** As prestações em atraso correspondem o valor total de R\$ 50.633,60 (cinquenta mil, seiscentos e trinta e três reais e sessenta centavos), em agosto/2024, conforme consta às fls. 191/192. **Observação 4)** o valor total a vencer

corresponde a R\$ 1.960,57 (um mil, novecentos e sessenta reais e cinquenta e sete centavos), em agosto/2024, conforme consta às fls. 192. **Observação 5)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 6) 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 DE R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), agosto/2024.** Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP no dia dos respectivos leilões.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 16.850,33 (dezesesseis mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e três centavos), julho/2024.

- **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.

- **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**, 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) 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), *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) Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% (cinquenta por cento) à vista em até 01 (um) dia útil 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, e o restante em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, conforme r. decisão de fls. 201/203.** 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.

- **QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE** – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 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).

**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 irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são

irrevogáveis e irretroatáveis. 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 arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(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 executada 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): **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO RECANTO DO JAGUARI** e Executado(a)(s): **CARLOS ALBERTO PROENÇA JAQUES** e **LEIA DINA D'ALMEIDA JAQUES**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **COMPROMITENTE VENDEDORA: EDLIN – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 23 de agosto de 2023.

**Doutor RODRIGO SETTE CARVALHO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.**