

**40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/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.º 47.686.555/0001-00, Requerido(a)(s) **PAULO CÉSAR GOMES DE ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o n.º 122.652.758-24, seus representantes legais, demais interessados, cônjuge: **MARIA LUÍZA PASTRELO DE ALMEIDA**, inscrita no CPF/MF sob n.º 106.482.938-40 e advogado(s).

**A DRA. PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 40ª 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 n.º **0005270-98.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços**, 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 n.º 661, estabelecida na Rua Laura, n.º 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 14 de outubro 2024, à partir das 14h00, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 17/10/2024, às 14h00, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º LEILÃO no dia 17/10/2024, à partir das 14h01, se estendendo até o dia 05 de novembro de 2024, às 14h00, não sendo admitidos lanços inferiores a 70% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 219/220, item 2 “c”), 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) LOTE DE TERRENO SEM CONSTRUÇÕES, SOB Nº 21 DA QUADRA “MR”, LOTEAMENTO TERRAS DE SANTA CRISTINA, GLEBA VII, SETOR MARINA, SITUADO NO PERÍMETRO MUNICIPAL DE PARANAPANEMA/SP, COM ÁREA DE 450,00 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), objeto da Matrícula nº 36.301 do CRI de Avaré/SP, conforme transcrição a seguir descrita:**

Um lote de Terreno, sob nº 21 (vinte e um), da Quadra “MR”, do loteamento denominado “Terra de Santa Cristina – Gleba VII”, situado na Zona Urbana do Município de Paranapanema, Comarca de Avaré, neste Estado, de forma retangular com a área de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), medindo de frente 15,00 m (quinze metros) confrontando com a Rua 187; nos fundos 15,00 m (quinze metros) com o Lote nº 04; à esquerda 30,00 m (trinta metros) com o Lote nº 20; à direita 30,00 m (trinta metros) com o lote nº 22. **Proprietária:** EMURP – Empresa Municipal de Urbanização de Paranapanema, empresa pública criada pela Lei Municipal nº 10/81, com sede na Cidade de Paranapanema/SP, CNPJ nº 50.790.773/0001-97, com seu contrato social registrado sob nº 3.529, junto ao CRI e Anexos de Avaré, neste Estado, representada por sua procuradora Momentum – Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 47.686.555/0001-00 e por seu procurador Roberto Manoel Marques, CPF nº 050.473.998-00. **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, por meio de Escritura Pública de Venda e Compra, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel desta Matrícula ao Sr. Emílio Daleluce, solteiro, CPF nº 039.857.628-99; **R. 02** – Para constar que, por meio de Escritura de 04.06.90 do Cartório e Notas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1.473 fls. 62vº), Emílio Dale Luce, já qualificado, vendeu o imóvel desta Matrícula à São Geraldo Empreendimentos Imobiliários e Comerciais Ltda., CNPJ nº 46.357.851/0001-97, representada por Momentum – Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada; **Av. 02** - Para constar que, por meio de Instrumento Particular e pela Alteração Contratual registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 1055854, a firma de São Geraldo Empreendimentos Imobiliários, já qualificada, foi incorporada a Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada; **Av. 06** – Para constar que, por meio da Escritura do Tabelião de Notas de Paranapanema/SP (Lº 112, fls. 002/012), rerratificada pelo mesmo Tabelião (Lº 112, fls. 113) e da certidão Municipal nº 01/2017, verificou-se que o imóvel desta Matrícula está cadastrado junto à Municipalidade de Paranapanema/SP sob nº 317755947358-0; **R. 07** – Para constar que, por meio da Escritura mencionada na Av. 06, a proprietária Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, vendeu o imóvel desta Matrícula a Paulo César Gomes de Almeida, CPF nº 122.652.758-24, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Maria Luíza Pastrelo de Almeida, CPF nº 106.482.938-40; **Av. 08** – Para constar **PENHORA** de 50% do imóvel desta Matrícula extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 10012723020168260526 do 1º Ofício Judicial de Salto, Comarca de Salto/SP, em que figuram como partes Revimaq Assistência

Técnica de Máquinas e Comércio Ltda., CNPJ nº 51.278.752/0001-50 em face de Paulo César Gomes de Almeida – ME, CNPJ nº 04.062.413/0001-51 e Paulo César Gomes de Almeida, CPF nº 122.652.758-24; **Av. 09** – Para constar **PENHORA** do imóvel desta Matrícula extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 00015264920188260526 do 3º Ofício Judicial do Foro Central de Salto, Comarca de Salto/SP, em que figuram como partes Metalurgia Fallgatter Ltda., CNPJ nº 92.794.437/0002-43 em face de Paulo César Gomes de Almeida – ME, já qualificado, e Paulo César Gomes de Almeida, já qualificado; **Av. 10** – Para constar **PENHORA** exequenda do imóvel objeto desta Matrícula; **Av. 11** – Para constar **PENHORA** de 50% do imóvel essa matrícula extraída do processo nº 10026598020168260526 em que figuram como partes Unimed Salto/ITU – Cooperativa Médica, CNPJ nº 58.837.188/0001-07 em face de Paulo César Gomes de Almeida, já qualificado. Fiel Depositário: o Executado. **Observações:** **1)** Constam débitos conservação, melhoramentos e fundo de transporte no valor de R\$ 126.541,91 (cento e vinte e seis mil, quinhentos e quarenta e um reais e noventa e um centavos), atualizados até o mês de abril de 2024, sendo que o produto da arrematação será para pagamento dos referidos débitos, o saldo será de responsabilidade do Arrematante; **2) Débito de IPTU:** Conta débitos no valor de R\$ 2.435,94 (dois mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos), conforme pesquisa realizada em abril/2024; **3)** Conforme Laudo de Avaliação homologado de fls. 204, o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno nº 21 da quadra MR, do loteamento Terras de Santa Cristina Gleba VII, Setor Marina, situado no perímetro Municipal de Paranapanema/SP, com área de 450,00 metros quadrados, sem construções; **4)** Depositário Fiel: Executado – Paulo César Gomes de Almeida. **Observação:** O imóvel pode estar ocupado, sendo a desocupação por conta do arrematante. Venda ad corpus e no estado em que se encontra sem garantia. AVALIAÇÃO DE R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), fevereiro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 50.553,90 (cinquenta mil, quinhentos e cinquenta e três reais e noventa centavos), agosto/2024,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 17.324,50 (dezesete mil, trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), janeiro/2020.

- **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 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, saldo em 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:** 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 para débitos comuns. **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 24 horas 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 lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **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.

- **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, arrematante 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 lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. 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 e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da 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 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 lances 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 do(a)s executado(a)s, do(s) condômino(s), do(s) credor(es), 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;** **(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) o auto de arrematação será assinado pelo D. Juízo após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil;** **(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.

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 **PAULO CÉSAR GOMES DE ALMEIDA**, seus representantes legais, demais interessados cônjuge: **MARIA LUÍZA PASTRELO DE ALMEIDA** 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/SP, 21 de agosto de 2024.

**DOUTORA PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**