

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): **LUIZ ADRIANO DE LIMA**, inscrito no CPF nº. 107.095.558-22 e Executado(a)(s): **MÔNICA REGINA DOMINGUES**, inscrita no CPF nº. 283.619.288-71, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

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 0001358-23.2025.8.26.0099 – 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 05 de maio de 2025, à partir das 15h30min. e, se estenderá por três dias, **ENCERRANDO-SE em 08/05/2025, às 15h30min., oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada**, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 08/05/2025, à partir das 15h31min., **com ENCERRAMENTO no dia de 27 de maio de 2025, às 15h30min., admitindo-se lanços a partir 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fls. 59/62)**, 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, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site: www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência a cada etapa do 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 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) Imóvel Residencial, situado à Rua Sicília, nº. 91, Bairro: Residencial das Ilhas, no Município de Bragança Paulista/SP, Objeto da Matrícula nº. 46.359, do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP, correspondente a uma construção residencial, tipo casa, com área de residência construída de 229,46m², acrescida de construção de 35,37m², com área total de terreno de 300,00m², com a seguinte descrição na matrícula do imóvel: UM LOTE de terreno, sob o nº. Vinte e quatro (24), da quadra “F”, situado com frente para a Rua Sicília, no loteamento denominado “RESIDENCIAL DAS ILHAS”, desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: mede dez metros (10,00m) de frente para a referida rua Sicília; trinta metros (30,00m) de extensão da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com o lote nº. 23; trinta metros (30,00m) de extensão da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 25; tendo nos fundos a largura de dez metros (10,00m), onde confronta com o lote nº. 40, encerrando uma área total de trezentos metros quadrados (300,00m²).

Av.2 – REPASSE DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS: Foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições a saber: 1 – Em cada lote será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, composta no máximo, de dois prédios, o principal e o destinado a edícula, em caso de unificação de lotes para a construção coletiva, será permitido edificação de no máximo 03 (três) pavimentos, acima do nível da rua; 2 – As construções respeitarão obrigatoriamente o seguinte afastamento mínimo das divisas dos lotes em que situam: 2.1 – o prédio principal deverá ser afastado das divisas do terreno. Obedecidos os seguintes recuos: frente: 5,00m (cinco metros); fundos: 4,00m (quatro metros); lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros do lado que ficar o quadrante norte do terreno; 3 – Cada lote de terreno não poderá ser subdividido em lotes menores; 4 – Cada lote de terreno poderá ser unido a qualquer terreno a ele contíguo, no todo ou em parte, nesta hipótese desde que o remanescente venha a ser unido a outro lote contíguo, resguardando-se sempre quanto aos terrenos assim constituídos, a área de metragem mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados; 5 – As faixas de recuo obrigatório, determinadas, são consideradas “non aedificandi” constituindo servidão de passagem de qualquer equipamento urbano necessário, quer sejam águas pluviais, água potável, esgoto ou energia elétrica; 6 – a taxa mínima de ocupação para os lotes residências é de 70% (setenta por cento) e para os lotes comerciais é de 50% (cinquenta por cento); O coeficiente de aproveitamento máximo é de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para os lotes residências, e de 1,00m (um metro) para os lotes comerciais; 7 – Os lotes com frente para a Avenida Tancredo Neves, Alameda Marajó e Ruas Ilha Bela, Cananéia, Canárias, Guadalupe e Haiti, são de uso misto (residencial e comercial), e os demais, são de uso exclusivamente residencial; 8 – Ficam

liberados para construção com mais de 03 (três) pavimentos, os lotes nº 01 (um) ao 06 (seis) da quadra "A". **Av. 3 – EDIFICAÇÃO:** Para constar que foi edificado UM PRÉDIO, que recebeu o nº. 91 (noventa e um), da Rua Sicília, no loteamento denominado "Residencial das Ilhas" desta cidade e comarca de Bragança Paulista/SP, com a área construída de 229,46m² (duzentos e vinte e nove vírgula quarenta e seis metros quadrados), conforme prova o Alvará Municipal de Habita-se nº. 552/2011, expedido em 30 de setembro de 2011, pela Prefeitura Municipal local, estando a referida obra regularizada perante o INSS. **Ônus/Garantias Reais:** Não constam ônus ou garantias reais averbadas na matrícula do imóvel. **DATA DA REALIZAÇÃO DA PENHORA:** Prejudicada a averbação da penhora na matrícula do imóvel, pois a presente ação se trata de extinção de condomínio. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº:** nº 3.00.00.10.0055.0240.00.00, código 432967. **MATRÍCULA:** 46.359, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Débitos de IPTU:** Nada consta até abril/2025. **Observação 1)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)** 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\$ 766.881,48 (setecentos e sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos), março/2024.** **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 808.732,65 (oitocentos e oito mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e cinco centavos), abril/2025.** Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP no dia dos respectivos leilões.

- 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, 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) 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 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 de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da hasta pública junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): 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. 59/62. 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, independentemente do valor, 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 01 (um) dia útil 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;

- **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Considerando a existência de “coproprietários”, estes terão direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões website: www.lanceja.com.br, que terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência de forma antecipada do encerramento de cada etapa do leilão, terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelos “coproprietários”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor. A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.

A manifestação sobre o direito de preferência de forma antecipada do encerramento de cada etapa do leilão, bem o envio dos comprovantes de depósito da arrematação e da comissão da leiloeira, deverá ser feita através de mensagem eletrônica enviada para os seguintes endereços eletrônicos: juridico@lanceja.com.br e financeiro@lanceja.com.br.

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- 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 lanços 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 lanços ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. 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 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)** 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**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: 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): **LUIZ ADRIANO DE LIMA** e Executado(a)(s): **MÔNICA REGINA DOMINGUES** bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), 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. Bragança Paulista/SP, 23 de abril de 2025.

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