TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
3ª VARA CÍVEL
Rua Carlos Cardoso, s/nº, ., Jardim Mesquita - CEP 18213-540, Fone: (15) 3511-2903, Itapetininga-SP - E-mail: itapet3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Processo Digital nº:	**0004512-29.2022.8.26.0269**
Classe: Assunto:	**Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
Exequente:	**Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Executado:	**Juscelina Maria Rufino**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JUSCELINA MARIA RUFINO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços movida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ nº. 47.686.555/0001-00 **em face de JUSCELINA MARIA RUFINO**, inscrito no CPF nº. 949.699.908-59, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARDINHO – SETOR DE ARRECADAÇÃO **PROCESSO Nº 0004512-29.2022.8.26.0269**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Itapetininga, Estado de São Paulo, Dr(a). MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, 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. 0004512-29.2022.8.26.0269 – 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, 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 28 de julho de 2025, à partir das 15h00min. e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 31/07/2025, às 15h00min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avalição homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º LEILÃO no dia 31/07/2025, à partir das 15h01min., se estendendo até o dia 19 de agosto de 2025, às 15h00min., não sendo admitidos lanços inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 260/261), sendo que a alienação se dará pelo maior lanço 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, liberado nos autos em 07/07/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004512-29.2022.8.26.0269 e código XwVOwsoH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
3ª VARA CÍVEL
Rua Carlos Cardoso, s/nº, ., Jardim Mesquita - CEP 18213-540, Fone: (15) 3511-2903, Itapetininga-SP - E-mail: itapet3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 visitações 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 BEM: LOTE ÚNICO:

(01) UMA UNIDADE AUTÔNOMA COM ÁREA DE 450,00 M² (METROS QUADRADOS), SITUADO NA QUADRA "BA", Nº 20, LOTEAMENTO DENOMINADO "NINHO VERDE" – GLEBA II, MUNICÍPIO DE PARDINHO, COMARCA DE BOTUCATU/SP, objeto da Matrícula nº 31.052 do 1º CRI de Botucatu/SP, com a seguinte descrição a saber: IMÓVEL: LOTE 20 da QUADRA BA, do loteamento denominado "Ninho Verde - Gleba II", situado no Município de Pardinho, Comarca de Botucatu, assim descrito: mede 15,00 metros de frente para a Rua 26; 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de quem da Rua olha para o imóvel, do lado direito com o lote 19 e do lado esquerdo com o lote 21; e nos fundos mede 15,00 metros e confronta com o lote 01, encerrando a área de 450 m². Registro Anterior: Av.04 da Matrícula 8.909 do Livro 02, de 13/09/1983, deste registro. Ônus/Observações: Av. 1 – Para constar que, pela Escritura Pública lavrada pelo 2° Tabelião de Notas de São Paulo/SP, fls. 367/373, livro 2.100, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado sob n°. 09303-0; R. 02 – Para constar que, pela Escritura Pública referida na Av.1, a proprietária Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 47.686.555/0001-00, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de DOAÇÃO, a JUSCELINA MARIA RUFINO, CPF n° 949.699.908-59, separada consensualmente; Av. 3 – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela Vara do Trabalho de Botucatu/SP, ação de Execução Trabalhista n° 0012506-66.2015.5.15.0025, movida por MARIO MACHADO, CPF n° 144.307.208-78, contra JUSCELINA MARIA RUFINO, já qualificada; Av. 4 – Para constar PENHORA exequenda; Av. 5 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade n° 202401.2618.03133265-LA-150, processo n° 01319002219945020007, por decisão proferida pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Protocolo n° 112.471). Inscrição Municipal: 9303-0. Débito Municipal: R$ 5.193,60, junho/2025. Observações: 1) O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. 2) Venda "ad corpus" e no estado em que se encontra, sem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, liberado nos autos em 07/07/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004512-29.2022.8.26.0269 e código XwVOwsoH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
3ª VARA CÍVEL
Rua Carlos Cardoso, s/nº, ., Jardim Mesquita - CEP 18213-540, Fone: (15) 3511-2903, Itapetininga-SP - E-mail: itapet3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

garantia. AVALIAÇÃO R$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), novembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R$ 150.490,07 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e noventa reais e sete centavos), junho/2025, pela Tabela Pratica do TJ/SP.
- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$ 40.459,46 (quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos), março/2025.
- MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (I) 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. (II) 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 – Conforme r. decisão de fls. 260/261: (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto osdecorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como débitos de condomínio (que possuem natureza "propetr rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (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 orgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, 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: (i) Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada (ii) 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 do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (iii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o prazo de até 01 (um) dia útil, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, liberado nos autos em 07/07/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004512-29.2022.8.26.0269 e código XwVOwsoH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
3ª VARA CÍVEL
Rua Carlos Cardoso, s/nº, ., Jardim Mesquita - CEP 18213-540, Fone: (15) 3511-2903, Itapetininga-SP - E-mail: itapet3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

parcelamento da arrematação; (iv) Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos "PAGAMENTO À VISTA". 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, independentemente do valor, 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 3% (três 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 lanço 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 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 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; (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; (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; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, liberado nos autos em 07/07/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004512-29.2022.8.26.0269 e código XwVOwsoH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPETININGA
FORO DE ITAPETININGA
3ª VARA CÍVEL
Rua Carlos Cardoso, s/nº, ., Jardim Mesquita - CEP 18213-540, Fone: (15) 3511-2903, Itapetininga-SP - E-mail: itapet3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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); (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) MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e o(a) executado(a)(s): JUSCELINA MARIA RUFINO JAIR ZORZETTO, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE PARDINHO – SETOR DE ARRECADAÇÃO, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itapetininga, aos 02 de julho de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA, liberado nos autos em 07/07/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004512-29.2022.8.26.0269 e código XwVOwsoH.