

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **JOÃO ALFREDO DOS SANTOS NETO** (CPF 782.613.418-87), seu cônjuge e compossuidora **MARIA LUIZA SILVA DOS SANTOS** (CPF 276.154.668-73), dos titulares de domínio e promitentes vendedores **DEOCLIDES JOSÉ FERREIRA** (CPF 160.934.538-04), seu cônjuge **EDVIGENS CARVALHO FERREIRA** (CPF 036.862.448-02), do credor tributário **MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA**, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1010329-79.2014.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ 47.686.555/0001-00).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS** - Um lote de terras sob nº 16 da quadra BU do loteamento denominado Thermas de Santa Barbara - Gleba I, situada na zona urbana do município de Águas de Santa Bárbara, desta comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, de forma retangular com a área de 450,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: frente 15,00 metros com a rua 113; fundos 15,00 metros com o lote 18; esquerda 30,00 metros com o lote 15; direita 30,00 metros com o lote 17. **Cadastro Municipal nº 01.06.047.0325.001-4. Matrícula nº 9.138 do CRI da Comarca de Cerqueira César/SP.**
- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 61.200,00 (novembro/2021 - Conforme fls. 305/315 dos autos).**  
**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 67.696,35 (setembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).
- 3. ÔNUS:** Consta dos autos, às fls. 29/31, CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA entre os titulares de domínio e o ora executado e seu cônjuge, não levado ao competente registro; CERTIDÃO do Município da Estância de Águas de Santa Bárbara, informando a existência de débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2015 a 2023, **no valor de R\$ 7.865,78 (até 26/09/2023).** Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
- 4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 87.636,26 (junho/2022 – Conforme fls. 360/369 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
- 5. VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 6. DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 30/10/2023, às 14hs00min, e termina em 06/11/2023, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 06/11/2023, às 14hs01min, e termina em 28/11/2023, às 14hs00min.
- 7. LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
- 8. CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

- 9. PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

- 10. COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 11. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

- 12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão

de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

- 13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza propter rem, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a datada efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis
- 14. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*
- 15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).
- 16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **JOÃO ALFREDO DOS SANTOS NETO**, seu cônjuge e compossuidora **MARIA LUIZA SILVA DOS SANTOS**, os titulares de domínio e promitentes vendedores **DEOCLIDES JOSÉ FERREIRA**, seu cônjuge **EDVIGENS CARVALHO FERREIRA**, o credor tributário **MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 25 de setembro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrevente, digitei.**

Eu, \_\_\_\_\_, **Coordenador(a), subscrevi.**

---

**GLADIS NAIRA CUVERO**  
**JUÍZA DE DIREITO**