



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Processo Digital nº: **0013375-46.2021.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Executado: **Wanderley Ferreira**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU WANDERLEY FERREIRA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação movida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de WANDERLEY FERREIRA, PROCESSO Nº 0013375-46.2021.8.26.0224

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Alex Freitas Lima, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença, ajuizado por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrito no CNPJ nº 47.686.555/0001-00, em face de WANDERLEY FERREIRA, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **LEILÃO:** O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br.

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **28.10.2024 às 15h30** e se encerrará dia **31.10.2024 às 15h30**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até a data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **31.10.2024 as 15h31** e se encerrará no dia **20.11.2024 às 15h30**, onde serão aceitos lances com no mínimo **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação devidamente atualizado até a data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO DETÉM sobre o lote 09 da Quadra NR, integrante do loteamento Santa Cristina III (atual Riviera de Santa Cristina III), localizado a Rua Alagoas, nº 761 – Lote 09 – Quadra NR, Bairro Centro, Avaré/SP – CEP. 18700-010, com área total de 582,62m². Com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 159, medindo 11,00 metros em reta mais 14,14 metros em curva de concordância entre a referida Rua e a Rua 143; pelo lado direito, de quem da Rua 159 olha para o imóvel, confronta com a Rua 143 medindo 21,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 10, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 08, medindo 20,00 metros; encerrando a área de 582,62 metros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

quadrados. Objeto da **matrícula nº 14.252** do Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP; conforme Certidão apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré / SP, as fls. 79/80. Contrato de Compromisso de Compra e Venda as fls. 21/23.

OBSERVAÇÃO: "A Exequente faz juntar nos autos a certidão de matrícula atualizada do lote (doc. anexo), do qual é possível observar que o Executado não consta como proprietário. Isto porque, apesar de ter liquidado integralmente o preço do bem, o Executado não solicitou até a presente data a outorga da escritura definitiva. Importante no caso é que o Executado quitou integralmente o preço do lote (contrato de Compromisso de Compra e Venda anexo) e em que pese não ter registrado o título de propriedade perante o cartório competente – razão pela qual a matrícula não o acusa como proprietário – está investido na sua posse, sendo que os direitos contratuais que possui sobre o lote é o único bem de conhecimento da Exequente dotado de liquidez para garantir a adequada efetividade da execução." (fls. 76/78).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 86.228,00 (novembro/2023). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: **R\$ 89.344,96**, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Nada Consta

DÉBITOS DE IPTU: Consta nos autos da Execução Fiscal - Dívida Ativa, processo nº 1517569-92.2021.8.26.0263, débitos já inscritos na dívida ativa no imóvel inscrito no cadastro municipal nº 20012-0, atualizados em agosto de 2021, no valor de **R\$ 1.706,92** (mil setecentos e seis reais e noventa e dois centavos).

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 21.782,33** até setembro/2021 (fls. 48/49).

IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMÍNIAS: O Arrematante não arcará com os débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC), ficando isento o arrematante de quaisquer responsabilidades por quaisquer diferenças a maior relativos a débitos condominiais ou de IPTU.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. 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 (art. 892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente em juízo ou encaminhando parecer por escrito ao e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 91353.4142 e e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. "

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de setembro de 2024. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 06 de setembro de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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