

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da executada **Champs Elysees Participacoes S/A** (CNPJ 15.530.292/0001-41), na pessoa de seu representante legal, dos credores trabalhistas **João Maria Marcos dos Santos** (CPF 562.730.889-34), **Rafael Morales Magrini** (CPF 027.443.041-07), **Emerson Luiz Souza dos Santos** (CPF 834.526.801-34), **Luis Henrique do Nascimento** (CPF 002.117.928-02) e do credor tributário **Município de Itatiba**, expedido nos autos do Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino movido por **Associacao de Moradores do Loteamento Fazenda Dona Carolina** (CNPJ 17.150.860/0001-04). Processo nº 0001936-90.2023.8.26.0281.

A Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, Dra. **Renata Heloisa da Silva Salles**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 25/03/2024, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **13/01/2025**, às **14h00**, com término em **16/01/2025**, às **14h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **16/01/2025**, às **14h01**, com término em **05/02/2025**, às **14h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **80% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Um terreno designado Lote 09 da Quadra D, do loteamento Fazenda Dona Carolina, no Bairro do Barreiro, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Urbanização Específica, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: 9,04 metros em curva e com 16,80 metros em curva, de frente para a Rua Projetada 09, do lado direito com 56,57 metros, confrontando com o lote 08, do lado esquerdo com 55,39 metros, confrontando com o lote 10 e nos fundos com 4,59 metros em curva e com 20,48 metros em reta, confrontando com parte dos lotes 04 e 05, encerrando a área de 1.347,99m². **Inscrição Municipal nº 24334-14-53-02336-0-0397-00000 – IdFísico nº 69996. Matrícula nº 51.337 do CRI da Comarca de Itatiba/SP. CNM nº 119776.2.0051337-16.**

DA AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (julho/2024 – Conforme fls. 88 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 754.501,56 (outubro/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).

DOS ÔNUS: Constan da referida matrícula, conforme **Av.02 (03/11/2011)**, CONDIÇÕES, conforme “contrato padrão”, a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros e sucessores; conforme **Av.05 (10/05/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens da ora requerida, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 0024078-07.2013.5.24.0003 –

perante a 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS – TRT24, em que figuram como reclamantes João Maria Marcos dos Santos, Rafael Morales Magrini e Emerson Luiz Souza dos Santos; conforme **Av.06 (20/05/2022)**, PENHORA nos autos da Carta Precatória Cível – Processo nº 0010262-51.2022.5.15.0145 – perante a Vara do Trabalho de Itatiba/SP – TRT15, em favor de Luis Henrique do Nascimento; conforme **Av.07 (13/04/2023)**, INDISPONIBILIDADE dos bens da ora requerida, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 0000396-52.2014.5.02.0083 – perante a 83ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT2, em que figura como reclamante Luis Henrique do Nascimento; e conforme **Av.08 (09/05/2024)**, a PENHORA EXEQUENDA. Consta dos autos do processo principal, às fls. 134/171, INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, com as condições objeto da **Av.02** retro. Consta dos autos, às fls. 120/122, manifestação do fisco municipal, informando que o valor dos débitos de IPTU era de **R\$ 74.769,98 (até 15/08/2024)**.

DA OCUPAÇÃO: Não consta dos autos informação sobre eventual ocupante do bem.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 58.340,46 (agosto/2024 – Conforme fls. 117/118 dos autos). Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, o exequente apresentará diretamente ao Leiloeiro Público Oficial (e não nos autos) o **cálculo atualizado do débito**, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico) e disponibilizado no *site* www.agsleiloes.com.br (conforme r. decisão de fls. 95/96).

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente optar por arrematar o bem, participará dos leilões na forma da lei, em igualdade de condições e sendo único credor, não estará obrigado a exibir o preço até o valor atualizado do débito, mas se o valor do bem 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 (conforme artigo 892, § 1º do CPC). Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor (conforme artigo 882, § 1º do CPC, artigo 24 da Resolução 236 do CNJ, artigo 892, *caput* do CPC, artigo 267, *caput* e § 1º e artigo 268 das NSCGJ e r. decisão de fls. 95/96). Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA – O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo (conforme artigo 267, *caput* e § 1º das NSCGJ).

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 80% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (conforme artigo 895 do CPC). O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser depositada através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo (conforme artigo 267, *caput* e § 1º e artigo 268 das NSCGJ).

Autorizado o levantamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial, a Unidade Judicial emitirá o mandado de levantamento eletrônico com os dados fornecidos pelo interessado, dispensado o arquivamento de cópia em classificador próprio (conforme artigo 267, § 2º das NSCGJ).

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento. Casos em que apenas a comissão não será devida. (conforme artigo 882, § 1º do CPC, artigo 7º, *caput* da Resolução 236 do CNJ, artigo 40 do Decreto nº 21.981/32 e Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2172620-81.2023.8.26.0000, 2004622-88.2023.8.26.0000, 2270081-87.2022.8.26.0000 e 2007493-96.2020.8.26.0000).

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro (artigo 901 do CPC e artigo 269, *caput* das NSCGJ). Somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação (artigo 1.499, inciso VI do CC e artigo 269, § 1º das NSCGJ). O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições (artigo 269, § 2º das NSCGJ). A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais (artigo 901, § 1º do CPC). Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, *caput* do CPC). Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária (artigo 500, § 3º do CC e artigo 258 das NSCGJ). Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se a executada for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão (artigo 889, parágrafo único do CPC).

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.agsleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do

TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no *site* www.agisleioes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no *site*.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 05 do mês de novembro do ano de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

RENATA HELOISA DA SILVA SALLES

JUÍZA DE DIREITO