



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **ANA MARIA MENOSSI DE CARVALHO**. O (a) Dr. (a) **NATALIA DOMINGUES TAKAKI**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Juizado Especial Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 4000023-82.2025.8.26.0653** - ajuizado por **JOSÉ MAURICIO CAVALHEIRO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 13:10** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 13:10 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os 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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.



DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO, representado pelo lote número treze (13-B), da Quadra "A", do lugar denominado "Area Verde do Jardim Dolores", situado nesta cidade de Vargem Grande do Sul, com frente para o Prolongamento a Rua Hélio Beloni, dentro dos seguintes perímetros e confrontações: Mede 6,10 metros de frente para o Prolongamento da Rua Hélio Beloni; 6,23 metros nos fundos onde confronta com o Lote 13A; 11,59 metros do lado direito de quem do Prolongamento da Rua Hélio Beloni olha para o imóvel confrontando com o Lote 13A; 11,53 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote 14; encerrando área de 71,25 metros quadrados. **Matriculado no CRI de Vargem Grande do Sul sob o nº 25.483.** OBS: A área verde do Jardim Dolores foi desafetada e passou a constituir bem dominical, conforme estabelecido pelas Leis nº 1.156/1986, 1.187/1984 e 1.627/1992; Para regularizar os referidos imóveis, foi realizado, por meio de convênio entre o Governo do Estado e a Municipalidade, um trabalho de Legitimação Fundiária em Lista (REURB-S), com o objetivo de delimitar a área de cada morador e identificar os respectivos possuidores. Como resultado desse processo, foram geradas, em dezembro de 2022, as matrículas dos referidos imóveis. Contudo, o trabalho realizado pelo REURB-S apresentou inconsistências, as quais estão atualmente em processo de correção. Por essa razão, o Cadastro Imobiliário ainda não efetuou os registros decorrentes do REURB-S; Assim, informamos que, tão logo as inconsistências sejam devidamente corrigidas, o Cadastro Imobiliário procederá com os registros dos imóveis (Evento 49).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 71,25m², Jd. Dolores, Vargem Grande do Sul-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Hélio Beloni, Lote 13-B, Quadra "A", Jd. Dolores, Vargem Grande do Sul-SP.





ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) para out/2025 (Evento 49).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 71.488,87 (setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e oito reais, e oitenta e sete centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Natalia Domingues Takaki

MM^a. Juiz(a) de Direito da Juizado Especial Cível da Comarca de Vargem Grande do Sul – SP.

