


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

1ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi nº 84, Jardim Tupanci -

CEP 06414-140, Barueri-SP

Fone: 4635-5249/5245 | E-mail: barueri1cv@tjsp.jus.br

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

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O Dr. André Frederico De Sena Horta, M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSAM, com fulcro nos arts. 879 à 903, do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 0011629-63.2020.8.26.0068 – CLASSE: Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL (CNPJ/MF: 59.055.129/0001-40).

EXECUTADO: GEMINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CNPJ/MF: 49.337.447/0001-40); ESPÓLIO DE ANTONIO EVANGELISTA NETO. **INTERESSADOS:**

MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ/MF: 46.522.983/0001-27); ESPÓLIO DE ANTONIO EVANGELISTA NETO. **ADVOGADOS:** Betina Porto Pimenta (OAB/SP 383.900); Deli Jesus dos Santos Junior (OAB 253.242/SP), Dhyego Sousa Lima (OAB 303.163/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 410.765,34** (quatrocentos e dez mil setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) em fevereiro/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 313. A atualização dos débitos vencidos

e vencidos, até a sua integral satisfação, fica a cargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **05/10/2026**, a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 em **08/10/2026**, com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **28/10/2026**, a partir das 14h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: ***“01 (LOTE URBANO) DE 1.098,00m², identificado como Lote nº 7 da Quadra H, integrante do loteamento denominado Condomínio Morada do Sol, localizado na região de divisa entre os municípios de Barueri/SP e Santana de Parnaíba/SP, mais bem descrito na matrícula mãe a seguir transcrita: ‘UM IMÓVEL URBANO, denominado CHÁCARA DOS EUCALIPTOS’ e “CHÁCARA PRIMAVERA’ situado na Fazenda Lila, antiga Fazenda Marmaratuva, ou Fazenda Marmaratuba ou ainda Marmatuba, no perímetro urbano da cidade distrito e Município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, Estado de São Paulo com uma área suberficial total, de duzentos e setenta e cinco mil e novecentos e um metros e setenta e oito centímetros quatrados (275,901,78m²) com localização na altura do km 40 da Rodovia Presidente Castelo Branco e dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se no ponto A, situado no vértice de uma cerca existente. Junto à divisa da área do clube e propriedade da Casa Grande: seguindo pela cerca e sempre fazendo divisa com essa propriedade com as seguintes direções : PONTOS RUMOS - DISTANCIAS (M): A - B, 79º 13' 42" S W e 79,39 metros; B - C, 80º 03' 11" e S W e 105,40 metros; C - D, 79º 39' 30" S W e 40,90 metros; D - E, 79º 28' 44" S W e 29,82 metros; E - F, 79º 32' 40" S W e 43,79 metros; F - G, 79º 20' 05" S W e 72,04 metros; G - H, 79º 48' 21" S W e 46,25 metros; H - I, 79º 44' 11" S W e 64,21 metros; I - J, 81º 11' 42" S W e 148,03 metros; J - K, 80º 15' 09" S W e 109,75 metros; K - L, 77º 47' 58" S W e - 37,86 metros; L - M, 82º 21' 34" S W e 27,02 metros; M - N 77º 52' 06" S W e 60,33 metros; N - O, 75º 25' 49" S W e 32,44 metros; O - P, 79º 19' 06" S W e 34,50 metros; P - Q 78º 54' 59" S W e 75,30 metros; Q - R, 79º 56' 27" S W e 62,74***

metros; do ponto R, situado no vertice de uma cerca existente, deflete a direita seguindo pela mesma cerca, confrontando com propriedade de Luiz de Araujo ou quem de direito, com as seguintes direções: PONTOS - RUMOS - DISTANCIAS (M): R - S, 14º 35' 37" N W e 95,77 metros; S - T, 11º 12' 10" N W e 24,42 metros; T - U, 00º 49' 31" N E e 47,07 metros; U - V, 04º 38' 20" N E e 50,08 metros; V - X, 06º 41' 19" N E e 50,23 metros; X - Z, 03º 56' 45" N E e 17,80 metros; Z - W, 06º 23' 36" N E e 29,81 metros; W - A', 17º 05' 38" N E e 27,85 metros; A' - B', 02º 45' 23" N E e 27,49 metros; do ponto B', situado no vértice de uma cerca existente, deflete à direita, seguindo pela mesma cerca, confrontando com propriedade de Asserfi Assessoramento e Servigos Fiscais S/C Limitada, com as seguintes direções: PONTOS - RUMOS - DISTANCIAS (M): B' - C', 75º 07' 25" N E e 20,64 metros; C' - D', 79º 23' 55" S E e 40,13 metros; D' - E', 89º 19' 47" S E e 122,85 metros; do ponto E', situado no vértice de uma cerca existente, deflete a esquerda, seguindo pela mesma cerca, confrontando com propriedade da Constran S/A Construções e Comércio, com as seguintes direções: PONTOS - RUMOS - DISTÂNCIAS (M): E' - F', 73º 09' 32" N E e 183,75 metros; F' - G', 73º 04' 33" N E e 79,17 metros; G' - H', 51º 14' 35" N E e 121,49 metros; do ponto H', deflete a direita, confrontando com propriedade de Daisy Kaunert e Suely Kaunert com as seguintes direções: PONTOS - RUMOS - DISTANCIAS (M): H' - I', 56º 15' 23" S E e 32,50 metros; I' - J', 42º 05' 17" S E e 25,00 metros; J' - X', 35º 06' 48" S E e 50,75 metros; K' - L', 27º 39' 58" S E e 28,00 metros; L' - M', 20º 41' 59" S E e 28,20 metros; M' - N', 12º 52' 50" S E e 29,80 metros; N' - O', 04º 49' 05" S E e 50,60 metros; O' - F', 17º 20' 49" S E e 19,50 metros; P' - Q', 34º 18' 08" S E e 21,00 metros; Q' - R', 50º 39' 03" S W e 40,00 metros; R' - S', 37º 37' 46" S E e 21,29 metros; do ponto S', deflete à esquerda e passa a seguir o eixo do córrego numa distancia aproximada de 465,49 metros até encontrar o ponto T', fazendo confrontação neste percurso com propriedade de Daisy Kaunert e Suely Kaunert; do ponto T', deflete a direita confrontando com a Área do clube, com seguintes direções: PONTOS - RUMOS - DISTANCIAS (M) - T' - U' 15º 34' 59" S E e 65,14 metros; U' - V', 70º 01' 00" S W e 2,92 metros e V' - A, rumo 22º 53' 14" S E e 69,01 metros, chegando ao ponto A, o perimetro encerrou uma área de 275.901,78 metros quadrados, e, os rumos foram calculados a partir de Norte magnético em 30 de março de 1982 e os elementos aqui descritos são constantes em planta de levantamento planimétrico que faz parte integrante deste memorial que foi elaborado em 1º de novembro de 1982, pelo arquiteto Jair Amante, inscrito no CREA sob o número 63024/D - 6ª Região, esclarecendo-se que esta área está localizada em perimetro urbano por força da Lei nº 967 de 08-07-1980, da Prefeitura do Municipal de Santana de Parnaíba.'."

Matrícula nº 45.861 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP. LOCALIZAÇÃO:

Rua Alameda Ângelo Miguel Cururuquara, CEP: 06523-200 Santana de Parnaíba-SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em fevereiro de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 247.925,21 (duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O possuidor do bem (Fls. 273).

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi inicialmente realizada por arquiteto (fls. 35 e seguintes) e posteriormente realizada por Corretores Imobiliários (fls. 285 e seguintes), sendo constado que o Lote urbano identificado como Lote nº 7 da Quadra H, está localizado no Condomínio Morada do Sol, loteamento residencial de padrão médio/alto, situado na região de expansão urbana entre Barueri e Santana de Parnaíba, na Zona Oeste da Grande São Paulo. A região apresenta perfil predominantemente residencial, com presença de condomínios fechados e loteamentos planejados, além de fácil acesso às principais vias da região. Observa-se ainda um histórico consistente de valorização imobiliária, impulsionado pela expansão urbana ordenada, pela demanda por moradia em condomínios e pela qualidade ambiental do entorno, resultando em boa aceitação de mercado e liquidez regular para terrenos em condomínio.

ÔNUS: **R.01** – Averbação de Veracidade; **AV.01**- Averbação para que conste que a parte do imóvel objeto desta matrícula, foi pela proprietária, devidamente loteado com a denominação especial de MORADA DO SOL, nos termos da Lei; **AV.02** – Averbação para que conste modificações no projeto; **AV.03** - Averbação para constar restrições convencionais (normas e regulamento) no tocante às edificações e urbanística; **AV. 04** – Averbação de mudança do nome da rua cinco mencionada nesta matrícula, passa a chamar Rua Santa Maria; **AV.05** - Averbação de mudança do nome da Rua DOIS, mencionada nessa matrícula, passou a chamar-se Rua Helena; **AV-06** - Averbação de mudança do nome da Rua DEZ, mencionada nessa matrícula, passou a chamar-se Rua Santa Isabel; **AV.07** - Averbação de mudança do nome da Rua OITO, mencionada nessa matrícula, passou a chamar-se Rua Nossa Senhora de Fátima; **AV.08** - Averbação de mudança do nome da rua ONZE, mencionada nessa matricula, passou a chamar-se Rua Santa Luiza; **AV.09** – Averbação para que conste no registro a mudança da competência

do cartório que atualmente é da Câmara de Santana de Parnaíba. **Observação¹:** Conforme decisão de **fls. 162**, os herdeiros do Espólio de Gemini Empreendimentos, formalizaram a renúncia à Herança. **Observação²:** Constan as **Fls. 178/185**, dívidas fiscais com o Município de Santana de Parnaíba no importe de **R\$ 40.249,73 (quarenta mil, duzentos e quarenta e nove reais e setenta e três centavos), em 26/02/2024**. Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do

valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1,499, VI, do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Art. 7, da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre

o valor do acordo da avaliação do bem, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao quanto definido pelo juízo.

A proposta conterà, 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, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

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 pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providências e custas relacionadas à desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Barueri, 05 de agosto de 2026.

Dr. ANDRÉ FREDERICO DE SENA HORTA

Juiz de Direito