

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE VARGEM GRANDE PAULISTA****FORO DE VARGEM GRANDE PAULISTA****VARA ÚNICA**

Avenida Miranda, 25, Polo 40, Vila Verona - CEP 06730-000, Fone: (11) 4322-9535, Vargem Grande Paulista-SP - E-mail: vgpaulista@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: **0000599-19.2020.8.26.0654**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Exequente: **Associação dos Proprietários Em Recanto Jatobá**
 Executado: **Messias de Jesus Esmeraldo e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU MESSIAS DE JESUS ESMERALDO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização movida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RECANTO JATOBÁ em face de MESSIAS DE JESUS ESMERALDO E OUTRO, PROCESSO Nº 0000599-19.2020.8.26.0654

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única, do Foro de Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo, Dr(a). DJALMA MOREIRA GOMES JUNIOR, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - Um terreno urbano designado Lote nº 25 da Quadra "C", do loteamento designado "Recanto do Jatobá", situado no Bairro do Aguassai, Município de Vargem Grande Paulista /SP, comarca de Cotia SP, assim descrito: mede 12,00 metros de frente para a Alameda das Quaresmeiras; do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote 24; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o Sistema de Lazer II; e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com o Sistema de Lazer II, encerrando a área total de 360,00 metros quadrados. Contribuinte nº 13262.63.67.0001.00.000/12262.63.96.0742.00.000/13262.63.96.0001.00.000. Matrícula nº 101.693 do 1ª CRI de Cotia/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 101693, conforme Av.2 (13/11/2023), Penhora exequenda. OBS: PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: fls. 108/110, Processo 1000626-14.2017.8.26.0361, perante a 1a. Vara do Trabalho de Mauá; fls. 0000599.19.2020.8.26.0654, perante a Vara Única de Vargem Grande Paulista. VISITAÇÃO: Não há visitação. **AVALIAÇÃO IMÓVEL** - R\$ 180.000,00 (março/2024 - Conforme demonstrativo de fls. 93/106) 2 - **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 196.211,68 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - **DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 47.860,90 (novembro/2020, fls. 36/39). 4 - **DATAS DAS PRAÇA** - 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 15h40min, e termina em 21/09/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 21/09/2026 às 15h41min, e termina em 13/10/2026 às 15h40min. 5 - **CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE PAULISTA
FORO DE VARGEM GRANDE PAULISTA
VARA ÚNICA

Avenida Miranda, 25, Polo 40, Vila Verona - CEP 06730-000, Fone: (11) 4322-9535, Vargem Grande Paulista-SP - E-mail: vgpaulista@tjsp.jus.br

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

ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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; (i) 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. 6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). I Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo 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 exequente, 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 execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 7 - DO 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, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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 nos serviços de proteção ao crédito. 8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, 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. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA 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 pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, 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), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de 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



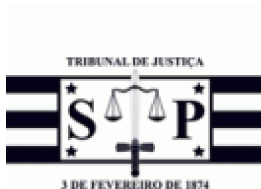
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VARGEM GRANDE PAULISTA
FORO DE VARGEM GRANDE PAULISTA
VARA ÚNICA

Avenida Miranda, 25, Polo 40, Vila Verona - CEP 06730-000, Fone: (11) 4322-9535, Vargem Grande Paulista-SP - E-mail: vgpaulista@tjsp.jus.br

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

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 data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 11 - DA 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. 12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. . **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Vargem Grande Paulista, aos 28 de agosto de 2026.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE VARGEM GRANDE PAULISTA

FORO DE VARGEM GRANDE PAULISTA

VARA ÚNICA

Avenida Miranda, 25, Polo 40, Vila Verona - CEP 06730-000, Fone: (11) 4322-9535, Vargem Grande Paulista-SP - E-mail: vgpaulista@tjsp.jus.br

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