

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

*Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.

EDITAL DE LEILÃO do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados no feito, bem como **INTIMAÇÃO DO EXECUTADO CELSO GONÇALVES TEIXEIRA**, inscrito no CPF nº 042.872.488-48, residente e domiciliado à Rua Pedro Malaquias, nº 75, Vila Carrão, São Paulo/SP, CEP 03447-060, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença, promovida por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 47.686.555/0001-00, com sede na Rua Padre João Manuel, nº 755, bairro Cerqueira César, CEP 01411-011, São Paulo/SP, Processo nº 0006605-69.2022.8.26.0008. **VALOR DA CAUSA:** R\$ 24.414,90 (vinte e quatro mil, quatrocentos e quatorze reais e noventa centavos). **VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO:** R\$ 165.967,84 (cento e sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). A Dra. **TAMARA HOCHGREB MATOS**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, que por este Juízo processam-se os autos de Cumprimento de Sentença em face de **CELSO GONÇALVES TEIXEIRA**. O leilão será realizado com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, através do site TM LEILÕES (www.tmleiloes.com.br), portal de leilões, com escritório situado à Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515, 5º andar, Perdizes – São Paulo/SP, e-mail: thais@tmleiloes.com.br, que levará a público, leilão de venda e arrematação na modalidade on-line com **1º Leilão que terá início em 04/11/2026 às 14:00 horas, encerrando-se no dia 18/11/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao que corresponde a 100% do valor de avaliação, e não havendo licitantes se iniciará o **2º Leilão no dia 18/11/2026 às 14:01 horas, encerrando-se no dia 02/12/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior a 60% de avaliação. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. **CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela leiloeira, Thais Silva Moreira de Sousa, devidamente matriculada na JUCESP sob o nº 1050, e-mail: thais@tmleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE ÚNICO: MATRÍCULA 93.981 DO CRI DE AVARÉ/SP. OBJETO DO LEILÃO: DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO DETÉM SOBRE O IMÓVEL ABAIXO DESCRITO, penhorados por decisão de fls. 166/168 (art. 835, XII, do CPC), tendo em vista que o imóvel permanece registrado em nome da própria Exequente, Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, ante a ausência de outorga de escritura definitiva ao Executado. **IMÓVEL:** LOTE Nº 10 DA QUADRA "CD", do loteamento "TERRAS DE SANTA CRISTINA I", situado em Arandu-SP, fazendo frente para a Rua Turquia, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com lote 09, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com lote 11, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com lote 22, medindo 15,00 metros, encerrando a área total de 450,00 m². **PROPRIETÁRIA:**

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 47.686.555/0001-00, com sede na Rua Padre João Manuel, nº 755, 6º andar, Cerqueira César, São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR: R-01/7.325 de 20/08/1979 e o loteamento objeto do R-02/7.325 de 11/10/1979, ambos deste Ofício. Protocolado sob nº 278.962 em 07/05/2025. Avaré, 19 de maio de 2025. Escrevente: Gislene Zanlucki. Selo Digital: 12058632E1SJ000332045XX256. Av-01/93.981 - (PENHORA) - Em 19 de maio de 2025. Por Penhora Online - Execução Civil PH000567039 certidão de 06 de maio de 2025, do 1º Ofício Cível do Foro de Tatuapé, Comarca de São Paulo-SP, processo nº 0006605692022826008, ação movida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 47.686.555/0001-00, em face de CELSO GONÇALVES TEIXEIRA, CPF 042.872.488-48, foi determinada a presente averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 32.421,61 (em conjunto com outro imóvel), tendo sido nomeado como fiel depositário CELSO GONÇALVES TEIXEIRA. A presente é feita em cumprimento a decisão judicial datada de 19/01/2024, fls. 166/168, que reconheceu a responsabilidade patrimonial. Protocolado sob nº 278.962 em 07/05/2025. Escrevente: Gislene Zanlucki. Selo Digital: 120568321YV000332047UC25C.

OBSERVAÇÃO: Eventuais ônus e débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, deverão ser suportados pelo arrematante. A arrematação recairá sobre os direitos aquisitivos do Executado sobre o imóvel, e não sobre o domínio pleno, que permanece registrado em nome da Exequente; eventual consolidação da propriedade perante o Registro de Imóveis, se necessária, dependerá de providência do arrematante ou de determinação judicial nos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 45.924,67 (quarenta e cinco mil, novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos). **VALOR CORRESPONDENTE À 60%:** R\$ 27.554,80 (vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O presente edital será publicado na rede mundial de computadores no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de início do leilão, nos termos do art. 887, § 1º, do CPC. **LANCES ON-LINE:** O leilão em questão terá início no dia **04/11/2026 às 14:00 horas, e se encerrará no dia 02/12/2026 às 14:00 horas.** Serão captados lances on-line através do site: www.tmleiloes.com.br. Os interessados deverão estar cadastrados e habilitados na plataforma digital mencionada com pelo menos 1 (uma) hora de antecedência ao início do leilão. **DO INCREMENTO:** O incremento somente poderá ser alterado pela Leiloeira. Qualquer usuário que de alguma maneira altere os valores do incremento, ou utilize as ferramentas do site para tumultuar o pregão, terá o seu cadastro bloqueado, além de ficar impedido de participar de outros leilões. **OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Os bens serão vendidos 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. 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. **DA ARREMATACÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, nos termos do art. 903 do NCPC. Qualquer que seja a modalidade do leilão, uma vez assinado o auto de arrematação 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 prevista no § 4º do mesmo artigo, assegurada, contudo, a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, nos termos da legislação vigente. O auto de arrematação

deverá ser submetido à deliberação e assinatura do Juízo no prazo legal, e a partir da assinatura pelo Juiz considerar-se-á consolidada a arrematação, fluindo, a partir daquela data, os efeitos jurídicos e prazos previstos no Código de Processo Civil. **PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil remetido ao juízo da causa. Pagamento parcelado: Depósito do sinal igual ou superior 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em 30 parcelas, corrigida mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Obs.: O não pagamento da arrematação acarretará ao pagamento de 10% (dez por cento) de multa sob o valor do lance, além do pagamento integral da comissão da leiloeira. **COMISSÃO:** A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance vencedor. Essa comissão deverá ser paga diretamente à leiloeira pelo arrematante e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo nos casos em que a arrematação seja desfeita por determinação judicial ou por motivos alheios à vontade do arrematante, respeitadas as despesas por este incorridas. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** O devedor poderá exercer o direito de remição, expressamente previsto no art. 826 do Código de Processo Civil, até o momento imediatamente anterior à adjudicação ou arrematação do bem, bem como à assinatura do respectivo auto de arrematação. Para tanto, deverá efetuar o pagamento integral do valor atualizado da dívida, acrescido de juros, custas processuais e honorários advocatícios até a data do efetivo pagamento. Em hipótese alguma será admitida a remição após a adjudicação ou arrematação, conforme dispõem os arts. 902 e 903 do CPC. Caso o executado, após a publicação do edital, quite a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, ou celebre acordo com o credor, ficará obrigado ao pagamento da comissão da leiloeira, fixada em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do art. 7º, §§ 3º e 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Na hipótese de acordo ou remição ocorridos após a realização da alienação, com a arrematação já concretizada, a leiloeira fará jus à comissão integral prevista neste edital, conforme o disposto no art. 267, § 4º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. **DA DESISTÊNCIA:** Em caso de não pagamento ou desistência da arrematação, o bem passará automaticamente ao 2º participante do leilão, tal qual somente terá a arrematação garantida após a realização do pagamento. **DA VISITAÇÃO:** Constitui ônus dos interessados examinar os bens a serem apreçados. As visitas, apenas serão autorizadas mediante cadastro prévio no site: www.tmleiloes.com.br. Após a realização do cadastro, deverão ser agendadas através do e-mail: contato@tmleiloes.com.br, ou pelo telefone (11) 98833-6701. **ADVERTÊNCIA:** Constitui ato atentatório a dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do WhatsApp: (11) 98833-6701 ou pelo e-mail: contato@tmleiloes.com.br. Fica o **EXECUTADO**, bem como seu respectivo cônjuge, se houver, e, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra. Nos termos

do art. 889, caput, e incisos, do CPC, os executados, seus respectivos cônjuges, se houver, na pessoa de seus representantes legais e demais interessados, serão cientificados da realização da alienação judicial da forma prevista em lei, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à data do leilão. Caso o executado seja revel e não tenha advogado constituído nos autos, não constando seu endereço atual ou não sendo encontrados após diligências razoáveis, a intimação considerar-se-á efetuada por meio do presente edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC. Este edital será afixado e publicado na forma da lei e divulgado amplamente na rede mundial de computadores no endereço eletrônico da leiloeira e/ou nos meios determinados pelo Juízo para fins de publicidade e ciência dos interessados.