

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@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: **0000466-40.2023.8.26.0405**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Executado: **Claudio Butignoli Junior**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU CLAUDIO BUTIGNOLI JUNIOR, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços movida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de CLAUDIO BUTIGNOLI JUNIOR, PROCESSO Nº 0000466-40.2023.8.26.0405

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0000466-40.2023.8.26.0405 - Cumprimento de sentença foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), através de alienação judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 881, 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber: **DO LEILÃO**: O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - **O 1º LEILÃO** terá início no dia 5 de outubro de 2026, às 10h30min, e se estenderá por no mínimo 3 (três) dias encerrando-se em 08/10/2026, às 10h30min, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 08/10/2026, à partir das 10h31min, se estendendo até o dia 27 de outubro de 2026, às 10h30min, sendo admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas com base nos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, para os débitos judiciais comuns. A segunda tentativa de leilão será realizada somente se o primeiro não contar com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,
 Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

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

encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando à manifestação de outros eventuais licitantes. **ATENÇÃO:** Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao horário oficial de Brasília-DF. **DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; (b) Pessoa Jurídica: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa da hasta pública que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhada ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar e/ou pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão. **DO BEM:** “**DIREITOS AQUISITIVOS** que o executado detém sobre o terreno correspondente ao Lote 18, da Quadra “BG”, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II”, situado no município de Itaí/SP, com área total de 350m², descrito na matrícula nº. 10.043, do Registro de Imóveis de Avaré/SP, com a seguinte descrição: faz frente para a Rua 87, medindo 10,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 19, medindo 35,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 17, medindo 35,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 40, medindo 10,00 metros; encerrando a área de 350,00 metros quadrados. Observações: (i) – O executado não consta como proprietário na matrícula, mas quitou o preço do lote e detém direitos contratuais decorrentes de contrato de cessão/compromisso, motivo pelo qual a penhora recaiu sobre os **DIREITOS DO EXECUTADO** e não sobre a propriedade plena; (ii) À luz do princípio da continuidade dos registros públicos, a decisão de fls. 118/119 reconheceu a inviabilidade da averbação da penhora na matrícula. Todavia, consignou expressamente que essa circunstância não impede o prosseguimento dos atos expropriatórios; (iii) Trata-se de alienação judicial na modalidade de leilão eletrônico dos direitos aquisitivos que o executado possui sobre o bem, sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o Registrador de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

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

Imóveis, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência, entre outras que se façam necessárias; (iv) O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (v) Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO DE R\$35.000,00** (trinta e cinco mil reais) em agosto/2024 (fls. 145). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 38.519,03 (trinta e oito mil, quinhentos e dezenove reais e três centavos), em agosto de 2026, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para atualização dos débitos judiciais comuns. **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 59.752,98 (cinquenta e nove mil, setecentos e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos), em agosto/2024. **VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO:** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizada a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. **DOS DÉBITOS/ÔNUS:** (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre os bens e não descritas neste edital. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos de condomínio, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação. **DOS LANCES:** Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e pelas regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica pela Internet deverão ser realizados no site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação no leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site; **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES):** (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhada ao e-


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

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

mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito diretamente no website: www.lanceja.com.br, antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da respectiva praça, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. 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, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. 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 (Art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil). O arrematante terá o prazo de até 01 (um) dia útil, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) Caso não haja manifestação ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse em parcelamento, será considerado, para todos os efeitos, “**PAGAMENTO À VISTA**”. Observação: i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC; (v) Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a preferência legal da proposta mais vantajosa ou, em igualdade de condições, daquela apresentada em primeiro lugar, conforme o artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil. **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor(a), diretamente à Leiloeira, através de transação bancária em conta corrente, cujos dados serão encaminhados ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas; **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que sejam obedecidos os limites e regras estabelecidos no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

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

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 serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigos 895, § 4º e 5º, do CPC). **OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter ad corpus e no estado e condições em que se encontra, sem garantias, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. (e) Na hipótese de **CANCELAMENTO DO LEILÃO**, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) 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; (k) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC. O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores no site

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, Sala 24, Jardim das Flores - CEP 06110-100,

Fone: (11) 2838-7589, Osasco-SP - E-mail: upj1a4cvosasco@tjsp.jus.br

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

www.lanceja.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br. Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos. Ficam as partes Exequirente MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e o Executado CLÁUDIO BUTIGNOLI JUNIOR, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 26 de agosto de 2026.

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