SUBLIME LEILÕES

abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ:	**JULIANO SANTOS DE LIMA**
PROCESSO N°.	1005965-70.2021.8.26.0077 - Execução de Título Extrajudicial
VARA:	3ª Vara Cível
COMARCA:	Birigui do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK (CNPJ/MF 05.235.883/0001-32)** por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	**JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 32.006.677/0001-23)** por meio de seus representantes legais;
INTERESSADO:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI.**

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL:	**01 (UMA) UNIDADE AUTÔNOMA, Nº 06 (SEIS), QUADRA "B"**, do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 05; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 07 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 09, todos da mesma quadra, distante 11,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras. **CADASTRO MUNICIPAL**: 01.07.075.0006. **MATRÍCULA Nº 84.478 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIRIGUI DO ESTADO DE SÃO PAULO**.
LOCALIZAÇÃO:	Rodovia Senador Teotônio Vilela, km 4,5, lote 06, Quadra B, Bairro Guatambu, Birigui - SP, 16206-115.
DEPOSITÁRIO:	JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 32.006.677/0001-23).
ONUS:	Consta nas fls. 109 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 EXISTÊNCIA DE AÇÃO** e **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de $ 92.030,90 (noventa e dois mil e trinta reais e noventa centavos) em fevereiro de 2026 que será atualizado a época da alienação. Compulsando os autos identificamos **DÉBITOS FISCAIS** junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R$ R$ 39.554,36 (trinta e nove mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e trinta e seis centavos) em maio de 2025 (fls. 822-823). Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (REsp: 1944757 SP

2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), quanto aos débitos fiscais, e do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, quanto aos débitos condominiais, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre dos débitos fiscais e condominiais anteriores aqui mencionados, cabendo aos respectivos credores promover eventual cobrança do saldo não satisfeito pelo produto da alienação contra o devedor originário, observadas as determinações do Juízo da execução. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 18/11/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 18/11/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 19/11/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 123.428,22 (cento e vinte e três mil e quatrocentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos) dos quais: R$ 20.354,35 (vinte mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e trinta e cinco centavos) referente à execução de nº 1007013-30.2022.8.26.0077 e R$ 92.030,90 (noventa e dois mil e trinta reais e noventa centavos), referente à despesas condominiais da execução de n° 1005965-70.2021.8.26.0077 e honorários advocatícios no montante de R$ 11.042,97 (onze mil e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos) (fls. 924/931), em fevereiro de 2026.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R$ 309.469,10 (trezentos e nove mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e dez centavos)** em novembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 08/01/2027 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 11/01/2027**; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 01/02/2027 a partir das 14:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: ***SUBLIME LEILÕES,*** site **www.sublimeleiloes.com.br**.
LEILOEIRA: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar

cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: 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). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. 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. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia

Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação do edital supre a intimação pessoal do executado, nos termos do art. 889, inciso I e parágrafo único, do Código de Processo Civil, quando não houver procurador constituído nos autos e o executado não for encontrado no endereço constante do processo. Ademais, nos termos do art. 274, parágrafo único, do CPC, presumem-se válidas as intimações encaminhadas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado, caso eventual alteração de endereço não tenha sido devidamente comunicada ao juízo.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.

ii) 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 (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).

iii) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

JULIANO SANTOS DE LIMA

Juiz de Direito