

21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**, MMª. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0009394-22.2023.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 47.686.555/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executado: JÚLIO CÉSAR CESANO PENA, CPF: 227.821.958-83;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ARANDU/SP;**

1º Leilão

Início em **10/03/2026**, às **11:15hs**, e término em **13/03/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 39.434,59, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **13/03/2026** às **11:65hs**, e término em **06/04/2026** às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 23.660,75, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SOB N. 19, DA QUADRA "DO", SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO "TERRAS DE SANTA CRISTINA", GLEBA IV, NO MUNICÍPIO DE ARANDU, NESTA COMARCA DE AVARÉ, fazendo frente para a Rua 67, onde mede 12,00, pelo lado direito 30,00 metros, pelo lado esquerdo 30,00 metros, e nos fundos 12,00 metros, encerrando a área total e 360,00 metros quadrados. O lote confronta pelo lado direito com o lote n. 18, pelo lado esquerdo com o lote de n.20, e nos fundos com José de Agostini (AV.04). Consta, na AV.07, que a Rua 64 passou a denominar Rua Fartura.

Consta do laudo de avaliação (fls. 201/216): O imóvel, objeto desta lide, é um lote localizado no empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba IV, um loteamento fechado à beira da Estrada Municipal da Galeana, s/nº, no Município de Arandu – SP. O loteamento possui toda infraestrutura necessária para atender aos moradores, assim como os visitantes, incluindo Clube padrão resort - oferecendo todas as condições necessárias de infraestrutura aos moradores-associados, imensa área verde banhada pelas águas da Represa Jurumirim, restaurante na beira da represa, quadras poliesportivas, além de pistas de caminhada, espaço kids, portaria social para controle do acesso 24 horas por dia e monitoramento gratuito dos alarmes instalados nos imóveis. A localização do imóvel avaliando encontra-se em uma região de uso residencial, em área consolidada e estruturada, voltada ao lazer com perfil diversificado de construções e com regular atratividade para o mercado imobiliário local. O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 300m da Portaria Principal e a aproximadamente 1.700m do clube de lazer "Iate Clube IV"

Matrícula: 31.987 do Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 77/78 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. **Débitos Condominiais/Associativos:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 144.756 (AV.05); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 39.000,000 em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 44.443,33, em janeiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.



Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais

normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo, 05 de janeiro de 2026.

Dra. Camila Franco de Moraes Bariani,

Juíza de Direito