

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ/SP

O **Dr. Luiz Filipe Souza Fonseca**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de São Bento do Sapucaí/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: 1001048-68.2022.8.26.0563 – Execução Fiscal.

Exequente: **MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PINHAL**, CNPJ: 45.701.455/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

Executado: **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RECANTO DAS ÁGUAS**, CNPJ: 62.973.227/0001-70, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP;**
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ/SP**, autos n. 1000919-29.2023.8.26.0563; 0000602-73.2008.8.26.0563; 1000407-46.2023.8.26.0563;

1º Leilão

Início em **19/01/2026**, às **15:30hs**, e término em **22/01/2026**, às **15:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 505.266,79**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/01/2026** às **15:31hs**, e término em **12/02/2026** às **15:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 252.633,39**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO, Nº 02 DA QUADRA G, DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL RECANTO DAS ÁGUAS, LOCALIZADO NA RODOVIA OSWALDO BARBOSA GUISARD - SP 46, KM 158,50, BAIRRO DA CACHOEIRA E BOA VISTA, EM SANTO ANTÔNIO DO PINHAL, SP, COM ÁREA DE 1.160,00M2 (MIL CENTO E SESSENTA METROS QUADRADOS), e as seguintes medidas e confrontações: Com frente para a Avenida das Nascentes, mede 20,00 metros; pelos fundos faz divisa de 20,00 metros com a Viela Sanitária; pelo lado direito de quem da Avenida olha o lote, confronta com o Lote nº 01 em 58,00 metros; pelo lado esquerdo, faz divisa de 58,00 metros com o Lote nº 03, encerrando uma área de 1.160,00m2 (mil cento e sessenta metros quadrados).

Consta do auto de avaliação (fls. 247/248): O imóvel encontra-se localizado no logradouro constante da matrícula, em local privilegiado, sendo um dos lotes de melhor localização dentro do loteamento. Não há construções ou benfeitorias. Referido imóvel está situado a menos de 05 (cinco) quilômetros do centro comercial de Santo Antônio do Pinhal/SP.

Matrícula: 6.278 do Cartório de Registro de Imóveis de São Bento do Sapucaí/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 162/163 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta, na **AV.01, AVERBAÇÃO ENUNCIATIVA** acerca do ajuizamento de Ação Civil Pública pelo Ministério Público, discutindo a inserção do lote em área de preservação permanente. Consta, **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, autos n. 0000602-73.2008.8.26.0563, julgada procedente, sendo reconhecido que o lote em questão encontra-se inserido integralmente

em Área de Preservação Permanente, sendo determinada a abstenção de exploração e ocupação da área de zona de vida silvestre e nela promover ou permitir que se promovam atividades danosas ao meio ambiente, além de outras determinações, parcialmente mantida em sede de apelação, sendo interpostos Agravo em Recurso Especial, autos n. AREsp nº 2130530 / SP (2022/0129950-7) em trâmite. Consta, fls. 168, apensamento da execução fiscal autos n. 1000919-29.2023.8.26.0563 a esta, que seguirá como piloto. Constatam, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1000407-46.2023.8.26.0563, em trâmite. Eventual regularização do imóvel junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, sendo ônus do arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 500.000,000 em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 69.284,86, em agosto de 2023, 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 Bento do Sapucaí/SP, 03 de dezembro de 2025.

Dr. Luiz Filipe Souza Fonseca,

Juiz de Direito