

5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0000644-94.2023.8.26.0564

Autora: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 47.686.555/0001-00

Ré: Maria Aparecida de Souza, RG 20.716.368, CPF 140.067.398-42

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 20/07/2026 às 16h e encerramento em 23/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 23/07/2026 às 16h e encerramento em 14/08/2026 às 16h

Bem leiloado - direitos da ré/executada em relação ao seguinte imóvel:

Descrição de acordo com termo de penhora a fls. 90 dos autos: loteamento denominado Thermas De Santa Bárbara – Gleba 1, situado em Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César/SP, e conforme planta e memorial descritivo que integram o processo do loteamento, o lote nº 23 da quadra DN de propriedade de Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, faz frente com a Rua 164 encerrando uma área de 450 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 6.600 registro 03 de 09/11/1992 do Livro nº2 do Oficial de Registros da Comarca de Cerqueira César.

Descrição de acordo com a certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Cerqueira César/SP a fls. 78 dos autos: CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar na matrícula nº 6.600, o registro nº 03 datado de 09/11/1992, referente ao registro do loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara - Gleba I, situado em Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César/SP, e conforme planta e memorial descritivo que integram o processo do loteamento, o lote nº “23” da quadra “DN”, de propriedade de Momentum

Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº 47.686.555/0001-00, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manoel, nº755, 6º andar, estando registrada sob o NIRE nº35209427697, tem a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 164, medindo 15,00 metros; pelo lado direito de quem do terreno olha para a Rua 164, confronta com o lote 24, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 22, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 10, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00 metros quadrados. Certifico mais, que a presente certidão retrata a atual situação do imóvel com relação a registro de ônus reais, bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo, no dia útil anterior a presente data. É o que tenho a certificar conforme pedido feito. A Comarca de Cerqueira César/SP foi desmembrada da Comarca de Avaré/SP e instalada em 12 de setembro de 1.965.

Situação do imóvel: desocupado conforme fotos constantes do auto de avaliação a fls. 167/172.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 167/172 dos autos (datado de 05/11/2024):

“(...) O loteamento está localizado no km 292,6 da Rodovia Castelo Branco, na Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara, no interior de São Paulo.

- projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza;

- 7 milhões de m² de área verde preservada.

- Lagos, ecopistas de 6km com direito ao BIKE CLUB gratuito, parques infantis, aparelhos de ginástica ao ar livre, lago de pesca, mini golfe, trilha da cachoeira, lagos e trapiche onde é possível praticar stand up paddle (SUP) e canoagem;

- hotel de alto padrão;

- Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme;

- Conta com um complexo de conveniência as margens da Rodovia Castelo Branco, composto por Centro Comercial, Posto de abastecimento e loja de material de construção e plantas ornamentais;

Maiores informações pelo site:

<https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resortresidence>

(...)”.

Endereço: Thermas de Santa Bárbara, Gleba 1, lote 23, quadra DN, Águas de Santa Bárbara/SP.

Avaliação: R\$ 40.207,50 (novembro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) de acordo com certidão da Prefeitura de Águas de Santa Bárbara/SP a fls. 216 dos autos (datada de 16/05/2025), consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 0-01-01-06-0092-0395-01-00-0 no valor de R\$ 7.509,93;

b) débito exequendo atualizado até junho/2025 (fls. 239/244 dos autos): R\$ 55.268,60;

c) de acordo com informação prestada pela autora/exequente a fls. 76/77 dos autos: *“(...) a Executada não consta como proprietária. Isto porque, apesar de ter liquidado integralmente o preço do bem, não solicitou a outorga da escritura definitiva (...)”*.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão a fls. 200/202 dos autos:

“(...) É certo que caberá ao eventual arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais que incidem sobre a unidade arrematada não cobertos pelo produto da arrematação.

Assim, no edital para venda em hasta pública do bem deverá constar expressamente o valor do débito condominial constante da última planilha apresentada nos autos, anteriormente a elaboração do edital e também a responsabilidade do arrematante sobre eventual valor ainda devido, não coberto pelo valor da arrematação, permitindo a eventual interessado que avalie o negócio podendo optar pela arrematação ou não.

(...)

Deverá ficar consignado no edital do leilão eletrônico que, 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.(...)”.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 01 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Carlo Mazza Britto Melfi
Juiz de Direito