



SUBLIME LEILÕES

abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ:	RAPHAEL CORREIA LIMA ALVES DE SENA
PROCESSO N°:	<u>0001161-10.2024.8.26.0453</u> - Cumprimento de sentença
VARA:	Juizado Especial Cível e Criminal
COMARCA:	Pirajuí do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	COFERRAÇO COMÉRCIO DE FERRO E AÇO EIRELI (CNPJ/MF 5.788.077/0001-91) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	NOVA ARTE COMUNICACAO VISUAL EIRELI (CNPJ/MF 03.147.759/0001-90) por meio de seus representantes legais;
INTERESSADOS:	PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUÍ. PROCESSO N° 1090380-77.2022.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 1000651-48.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 1001386-81.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 1000757-39.2024.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 0001888-37.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS:	<p>(A) - 01 (UM) LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, sob n. 18 da quadra 07, localizado à Rua Otaviano Valadão de Freitas (antiga Rua 02), no loteamento denominado Angaville, nesta cidade de Pirajuí – SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 12,00 metros de frente, confrontando com a referida via pública; do lado direito mede 30,00 metros, e confronta com o lote n. 17; do lado esquerdo mede 30,00 metros, e confronta com o lote n. 23, tendo como referencial de quem da Rua olha o imóvel, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados. CADASTRO MUNICIPAL: 661600. MATRÍCULA N° 16.986 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRAJUÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.</p> <p>LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno há uma edificação não averbada na matrícula, consistente em um prédio residencial, que recebeu o nº 464, contendo os seguintes cômodos: uma varanda/área de lazer com churrasqueira, pia e banheiro, entrada para até 3 carros, piscina, cozinha, lavanderia, uma sala, um quarto, um banheiro social e uma suíte, totalizando 153,00m² de construção. <u>Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel.</u></p> <p>AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 381.641,66 (trezentos e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e seis centavos) em setembro/2025. 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.</p> <p>LOCALIZAÇÃO: Rua Otaviano Valadão de Freitas. 464. Jardim Angaville.</p>
-----------------	--

ONUS: Consta nas fls. 95 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 AÇÃO e AV.06 PENHORA** extraída do processo nº 1090380-77.2022.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 1000651-48.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. Consta na **AV.05 PENHORA** extraída do processo nº 1001386-81.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 1000757-39.2024.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUÍ identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.317,93 (mil, trezentos e dezessete reais e noventa e três centavos) em 09 de setembro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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).

(B) – 01 (UMA) CASA DE TÁBUAS, na Avenida Nações Unidas, na Vila Jardim América, nesta cidade de Pirajuí, e do respectivo terreno que mede 357,00 mts², medindo na frente 11,00 mts, dividindo de um lado com o lote nº 5 da quadra 1, onde mede 31,00 mts, fazendo divisa de outro lado com o lote nº 3, da mesma quadra, onde mede 35,00 mts, e fazendo fundos com o Rio Dourado do Oeste. Consta na AV.09 que a antiga Rua Nações Unidas, passou a denominar-se “RUA PREF. ELOI DE ALMEIDA CARDIA”. **CADASTRO MUNICIPAL: 279500. MATRÍCULA Nº 906 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRAJUÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Foi edificado um barracão comercial/industrial na totalidade do terreno. Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 607.470,85 (seiscentos e sete mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos) em setembro/2025. 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.

LOCALIZAÇÃO: Av. Prefeito Eloi de Almeida Cardia, 40, Jardim América, Pirajuí – SP, 16604-002.

DEPOSITÁRIO: MATILDE DE MATOS VAZ LAGE (CPF/MF 608.743.508-59).

ONUS: Consta nas fls. 95 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.13 AÇÃO e AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 1090380-77.2022.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA** extraída do processo nº 0001888-37.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 PENHORA** extraída do processo nº 1001386-81.2022.8.26.0453 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUÍ identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 3.820,78 (três mil, oitocentos e vinte reais e setenta e oito centavos) em 09 de setembro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem,

1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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).

fls. 182
161

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 31.196,59 (trinta e um mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e nove centavos) em agosto de 2024 (fls. 19-20).
- 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, observada a ordem de preferência, 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:** **(A) + (B) = R\$ 989.112,51 (novecentos e oitenta e nove mil, cento e doze reais e cinquenta e um centavos)** em setembro/2025. 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 10/11/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 13/11/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 04/12/2025 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta 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 - 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, remissão, 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

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.

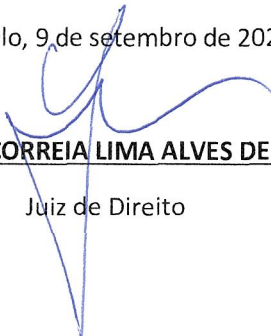
A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que 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 da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

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, 9 de setembro de 2025.



RAPHAEL CORREIA LIMA ALVES DE SENA

Juiz de Direito