



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-035,
 Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0000565-07.2002.8.26.0450**
 Classe: Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA**
 Requerido: **Bjm Loteamento Ltda**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU BJM LOTEAMENTO LTDA, expedido nos autos da ação de Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano movida por PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA em face de BJM LOTEAMENTO LTDA, PROCESSO Nº 0000565-07.2002.8.26.0450

JUIZ: CLÉVERSON DE ARAUJO
 PROCESSO Nº. 0000565-07.2002.8.26.0450 - Execução Fiscal
 VARA: 1ª Vara Cível
 COMARCA: Piracaia do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA (CNPJ/MF 45.279.627/0001-61) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: BJM LOTEAMENTO LTDA (CNPJ/MF 51.867.604/0001-70) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: JOSÉ CAETANO DOS SANTOS FILHO. BENEDITO CAETANO DOS SANTOS. MARIA DOS SANTOS VERONESI. PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA.

PROCESSO Nº 0503122-26.2010.8.26.0450 em tramite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0500290-44.2015.8.26.0450 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0500551-43.2014.8.26.0450 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0500503-84.2014.8.26.0450 em tramite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO NA AVENIDA H, constituída pelo LOTE 34 da QUADRA L, no JARDIM MONTE CRISTO, perímetro urbano desta cidade e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-035,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

comarca, com a área total de 420,00 m², medindo 12,00 m. de frente para a referida Avenida; do lado direito confronta com o lote nº 33 e mede 35,00 m., do lado esquerdo confronta com o lote 35 e mede 35,00., e nos fundos confronta com o lote 07 e mede 12,00., confrontações essas de quem olha de frente para o referido lote. CADASTRO MUNICIPAL: 30.68.219.034.00.000. MATRÍCULA Nº 10.541 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACAIADO ESTADO DE SÃO PAULO.

LOCALIZAÇÃO: Av. H, S/N, Jardim Monte Cristo, Quadra L, Lote 34 - Piracaia - SP, 12970-000.

DEPOSITÁRIO: BJM LOTEAMENTO LTDA (CNPJ/MF 51.867.604/0001-70).

ONUS: Consta nas fls. 26 e 68 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.03 PENHORA extraída do processonº0503122-26.2010.8.26.0450 em tramite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo.

Consta na AV.11 INDISPONIBILIDADE extraída do processo nº 0500290-44.2015.8.26.0450 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. Consta na AV.12 INDISPONIBILIDADE extraída do processo nº 0500551-43.2014.8.26.0450 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. Consta na AV.14 PENHORA extraída do processo nº 0500503-84.2014.8.26.0450 em tramite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA, identificamos DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 31.718,93 (trinta e um mil, setecentos e dezoito reais e noventa e três centavos) em 01 de julho de 2026. 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). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 30/06/2026, NÃO CONSTA ações trabalhistas 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 30/06/2026, NÃO CONSTA ações trabalhistas em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 01/07/2026, 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\$ 3.515,31 (três mil, quinhentos e quinze reais e trinta e um centavos) em 31 de maio de 2010 (fls. 86-87).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-035,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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\$ 75.213,92 (setenta e cinco mil, duzentos e treze reais e noventa e dois centavos) em julho/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 10/08/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 13/08/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: **2º LEILÃO** que se encerrará em 03/09/2026 a partir das 15:00 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.

LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

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). 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-035,
 Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 lances 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 lanceador, terá preferência aquele que se propuser a arrematar-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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACAIA****FORO DE PIRACAIA****1ª VARA**

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-035,

Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**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 lances 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).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de Piracaia, Estado de São Paulo, Dr(a). Cléverson de Araujo, na forma da Lei, etc.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Piracaia, aos 03 de agosto de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**