

**32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE:**

**AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL, CNPJ/MF nº 07.698.047/0001-10**

**EXECUTADOS:**

**-TEIXEIRA PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº  
57.143.562/0001-01**

**-SÉRGIO TEIXEIRA PINTO, CPF/MF nº 026.043.428-04**

**-MARÍLIA DE CARVALHO VIEIRA TEIXEIRA PINTO, CPF/MF nº  
475.203.296-15**

**-LHASA INCORPORADORA LTDA, CNPJ/MF nº 08.766.764/0001-02**

**ADVOGADOS:**

**Advogado: Vinicius Cardoso Costa Loureiro OAB-SP 344.871**

**Advogada: Karina Freire Machi OAB-SP 344.267**

**Advogado: André Luiz Marcondes de Araújo OAB-SP 167.054**

**INTERESSADOS:**

**-PAULO TARCIZO DA SILVA, CPF/MF nº 100.266.088-20**

**Processo nº 1121382-36.2020.8.26.0100**

**Execução de Título Extrajudicial**

O Juiz Fabio de Souza Pimenta, MM. Juiz de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital-SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER que, com fulcro

**Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902**

**Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / contato@arenaleilao.com.br**

nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, através da **ARENA LEILÃO** ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)) portal de leilões on-line, **Leiloeiro(s) Oficial(is): Danilo Cardoso da Silva**, levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 05 de setembro de 2022, às 14h00min, e término no dia 07 de outubro de 2022, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 07 de outubro de 2022, às 14h00min, e com término no dia 28 de outubro de 2022, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

#### **DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):**

Lote de terreno nº 01 da quadra J, do imóvel denominado Loteamento São Felix do Cataguá, situado no bairro do Cataguá, na Comarca de Taubaté-SP, com frente para a Major Luiz Eugenio Soares (antiga Rua 06) onde mede 55,00 ms, nos fundos mede 41,30 ms em linha reta confrontando com parte do lote 02, mais 30,50 ms em ligeira curva, confrontando com a Av. Lazaro de Paula Santos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 29,00 ms confrontando com a viela sanitária e pelo lado esquerdo mede 45,10 ms, confrontando com o lote 03, encerrando a área de 2.595,00 m². Cadastro de contribuinte junto à Prefeitura Municipal de Taubaté-SP sob nº 2.7.241.001.001. Objeto da matrícula 83.713 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté-SP. Avaliado em **R\$340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais) em Abril de 2022, valor de avaliação atualizado pelos índices da Tabela Prática de Cálculo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, qual perfaz o montante de **R\$343.536,00** (trezentos e quarenta e três mil, quinhentos e trinta e seis reais) para Junho de 2022.

-Lote de terreno nº 02, da quadra J, do imóvel denominado Loteamento São Felix do Cataguá, situado no bairro do Cataguá, Comarca de Taubaté-SP, com frente para a Rua Benedito Theofilo de Paula (antiga Rua 7) onde mede

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / [contato@arenaleilao.com.br](mailto:contato@arenaleilao.com.br)

19,20 ms em reta, mais 9,20 ms em curva de concordância dessa rua com a Av. Lazaro de Paula Santos (antiga Av. 1), com 53,00 ms nos fundos onde confronta com o lote 01 e parte do lote 03, por 49,83 ms do lado direito de quem da rua olha para o imóvel confrontando com o lote 04 e 61,50 ms pelo lado esquerdo, confrontando com a Av. Lazaro de Paula Santos, com a qual faz esquina, encerrando a área de 1.912,50 m<sup>2</sup>. Cadastro de contribuinte junto à Prefeitura Municipal de Taubaté-SP sob nº 2.7.241.002.001. Objeto da matrícula 83.714 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté-SP. Avaliado em **R\$483.000,00** (quatrocentos e oitenta e três mil reais) em Abril de 2022, valor de avaliação atualizado pelos índices da Tabela Prática de Cálculo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, qual perfaz o montante de **R\$488.023,20** (quatrocentos e oitenta e oito mil, vinte e três reais e vinte centavos) para Junho de 2022.

-Apartamento nº 93C, localizado no 9º Pavimento da Torre C, do Empreendimento denominado Residencial Cyan, com acesso pelo nº 461 da Rua Umberto Passareli, com área privativa de 102,70 m<sup>2</sup>, dos quais 20,700 m<sup>2</sup> correspondem às vagas de garagens nºs 213/213 A, comum de 41,033 m<sup>2</sup> e totalizando 143,733 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,2916091%, objeto da matrícula 125.132 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté-SP. Cadastro de contribuinte junto à Prefeitura Municipal de Taubaté-SP sob nº 3.4.038.015.068. Avaliado em **R\$480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais) em Abril de 2022, valor da avaliação atualizado pelos índices da Tabela Prática de Cálculo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, qual perfaz o montante de **R\$484.992,00** (quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais) para Junho de 2022. **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**CADASTRO:** O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este(s) leiloeiro(s) estabelece(m) o prazo de 72 horas para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / contato@arenaleilao.com.br

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO:** O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC)

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “[www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / [contato@arenaleilao.com.br](mailto:contato@arenaleilao.com.br)

outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

**Despesas e demais credores hipotecários:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDITORES PREFERENCIAIS DOS

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / [contato@arenaleilao.com.br](mailto:contato@arenaleilao.com.br)

EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

**DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Dado e passado nesta cidade de São Paulo/SP, 22 de junho de 2022.

**Danilo Cardoso da Silva - Leiloeiro Oficial JUCESP 906**

**Dr. Fabio de Souza Pimenta**

**Juiz de Direito**

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / [contato@arenaleilao.com.br](mailto:contato@arenaleilao.com.br)