



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Fábio Bernardes de Oliveira Filho**, Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Caragatatuba/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado Alienação Particular público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0002563-79.2020.8.26.0126 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: JOEL FERREIRA PINTO (CPF Nº 537.395.908-15) E MARLENE GIMENES FERREIRA (CPF Nº 142.888.788-10).

EXECUTADO: MILTON CESAR DE PAIVA (CPF nº 115.903.708-64)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO (CNPJ nº 45.685.872/0001-79); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ nº 03.566.231/0001-55).

DATAS – A Alienação Particular ocorrerá a partir de **30 de setembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **18 de Novembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – O imóvel da matrícula nº 3.481, do CRI de Registro/SP, a seguir descrito: IMÓVEL: Lote nº119 (cento e dezenove), localizado na 8ª (oitava) gleba Ribeirão "Canela" município de Sete Barras, comarca de Registro, com área de 25,34 ha. (vinte e cinco hectares e trinta e quatro ares), dentro das seguintes divisas e confrontações: pp. marco de concreto situado no canto divisório dos lotes nºs.120, 123A e 119, deste marco, com Azimute magnético de 282° 13' limitando ao Sul com o lote nº123A, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 123, 119A e 119; deste marco, com azimute magnético 012° 13', limitando a Oeste com o lote nº119A, aos 960,00m, passando pelos Ribeirões: Canela e Forquilha, chega ao marco divisório dos lotes nºs.119A, 80 e 119 daí, com azimute 102° 13', limitando ao Norte com os lotes 80 e 81, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 81, 120 e 119, situado próximo à margem esquerda do Ribeirão da Canela;



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

com azimute 192º 13', limitando a Leste com o lote nº 120, aos 960,00m. chega ao pp. Confrontando: ao Norte com os lotes nºs. 80 e 81; ao Sul, com o lote nº123-A; a Este, com o lote nº 120 e ao Oeste, com o lote nº119-A. Registro anterior: Decreto nº 5.824 de 3/2/33. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 1503, o imóvel localiza-se na Estrada da Oitava Gleba, zona rural de Sete Barras, sendo em sua maior parte, de uma mata fechada de preservação, com edificação de moradia, bastante simples, de 48 m² aproximadamente, e segundo informações do vizinho, Sr. José Gilvan Nobre, foi vendida para a Fábrica Levitare, para uso de moradia de funcionários, e que conhece o executado com o nome César, que tem um sócio chamado Edson, e que estaria vendendo o sítio. **CONTRIBUINTE** nº 641.090.010.499-0 (Receita Federal nº 4.477.006-5 e CCIR nº 07380128052). **MATRÍCULA** – 3.481 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dos mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 1501 em dezembro de 2023 e **R\$ 209.273,74 (duzentos e nove mil, duzentos e setenta e três reais e setenta e quatro centavos)** atualizado até **Agosto de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 26.460,88 (vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos), em janeiro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av.4**, consta que o Imóvel desta matrícula se encontra cadastrado no Incra sob nº 641.090.010.499-0 e na Receita Federal sob nº 4.477.006-5; contendo ainda os tópicos do CCIR nº 07380128052. **Observação: II)** Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos. Existem Recursos pendentes de julgamento sobre o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s): 0147906-65.2024.1.00.000, em tramitação no E. STF.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para a Alienação Particular, bem como dúvidas e dívidas pendentes



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - A Alienação Particular eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Alienação Particular Judicial Eletrônica, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para inícioda Alienação Particular, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o inicio da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

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 (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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 será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

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 carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 nova Alienação Particular, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término da Alienação Particular. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início da Alienação Particular, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização da Alienação Particular; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 04 (quatro) meses; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

O valor já estipulado pelo Juízo para a venda é de 70% do valor de avaliação, de modo que qualquer interessado que apresentar proposta nesse patamar terá sua oferta encaminhada pelo Leiloeiro para homologação judicial. Ressalte-se, contudo, que o magistrado consignou expressamente que não serão admitidas propostas inferiores a 50% do valor de avaliação. Assim, eventuais propostas acima de 50% também poderão ser apresentadas, sendo todas devidamente encaminhadas para apreciação e decisão do Juízo.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS PERÍODO DA ALIENAÇÃO:** Caso o bem não seja vendido



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

durante a alienação, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio site, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento da alienação, **desde que sejam acima de 50% sobre o valor da avaliação, conforme já foi autorizado pelo D. Juízo (fls. 2062).**

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização da Alienação Particular e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** JOEL FERREIRA PINTO (CPF Nº 537.395.908-15) E MARLENE GIMENES FERREIRA (CPF Nº 142.888.788-10); **EXECUTADO:** MILTON CESAR DE PAIVA (CPF nº 115.903.708-64); **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO (CNPJ nº 45.685.872/0001-79). **QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, ficando intimados da Alienação Particular se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 20 de Agosto de 2025.

Dra. Fábio Bernardes de Oliveira Filho
Juiz de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br