



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simon**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0029533-74.2018.8.26.0001 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: HOSPEDAGEM NOVA ESPERANÇA LTDA atual denominação POUSADA FLOR DE LOTUS LTDA (CNPJ/MF nº 67.982.314/0001-08)

EXECUTADA: DOLORES ANGELINA VASQUEZ (CPF/MF nº 045.939.968-30), representada por seu curador HERICK MARAGNO (CPF/MF nº 220.933.918-09)

INTERESSADOS: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO; HELCIO MARAGNO (CPF/MF nº 936.817.558-68); PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU/SP (CNPJ nº 45.780.079/0001-59)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **11 de Dezembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **16 de Dezembro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16 de Dezembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **80% (oitenta 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 do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Lote 11 da Quadra 13, do loteamento denominado “Estância Comandante Barros”, no perímetro urbano do município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, SP; com a área de 1.465,50m², medindo, 21,00ms de frente para a Luiz Felipe; 13,00ms nos fundos; onde confronta com uma viela; 102,00ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com uma viela; e 91,00ms da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 12. **OBSERVAÇÃO:** No Local periciado, tem uma construção faltando acabamento e quatro chales conforme fotografia em anexo e de acordo com o lançamento do IPTU tem uma área construída de 164,39m². **CONTRIBUINTE** nº 0091.013.0011.00-0. **MATRÍCULA** nº 51.446 do Cartório de Registro de Imóveis de



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Atibaia/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais)**, de acordo com a certidão de avaliação de fls. 286/299, em Outubro de 2023 e **R\$ 567.235,39 (quinhentos e sessenta e sete mil, duzentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos)** atualizado até **Setembro de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 185.045,76 (cento e oitenta e cinco mil, quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos), em dezembro de 2024, conforme planilha de cálculos às fls. 327/329. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av.2**. Penhora extraída dos autos do processo exequendo. **DÉBITOS DE IPTU**: Consta às fls. 344 dos autos e-mail da Prefeitura Municipal de Jarinu/SP, que sobre o imóvel recaem débitos de IPTU para o exercício atual (2025) e inscritos em dívida ativa no valor total de R\$ 94.760,82 (26/02/2025).

MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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 o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes 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 - O leilão 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 Leilão



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, 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 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

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 lances 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).

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 novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 do leilão. **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 do leilão, 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 do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; 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.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

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 após a aprovação do edital pelo juízo, 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 do leilão, 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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

VISITAÇÃO – Deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes: **EXEQUENTE:** HOSPEDAGEM NOVA ESPERANÇA LTDA atual denominação POUSADA FLOR DE LOTUS LTDA (CNPJ/MF nº 67.982.314/0001-08); **EXECUTADA:** DOLORES ANGELINA VASQUEZ (CPF/MF nº 045.939.968-30), representada por seu curador HERICK MARAGNO (CPF/MF nº 220.933.918-09); **INTERESSADOS:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO; HELCIO MARAGNO (CPF/MF nº 936.817.558-68); PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU/SP (CNPJ nº 45.780.079/0001-59); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão 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.

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, 16 de setembro de 2025.

Dra. Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simon
Juíza de Direito