



## **EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.**

**Processo n.º: 0004659-83.2000.8.26.0606**

**Exequente: ESPÓLIO DE TOUFIC JOMAA HARATI**

**Executado: REGIS RENZI e LAURA FERNANDES RENZI**

**Débitos da presente ação no valor de R\$ 106.524,51 (Jun/2024 – fls. 950).**

O (A) Doutor (a) Olivier Haxkar Jean, M.M. Juiz (a) de Direito da **3ª Vara Cível do Foro de Suzano. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os): REGIS RENZI, CPF: 053.819.338-78, e LAURA FERNANDES RENZI, CPF: 075.727.648-27**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e alienação, através do leiloeira **CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR** devidamente registrado na **JUCESP** sob a matrícula nº 1429 por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP, o(s) bem (ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Matrícula nº 45.612 – Conforme Avaliação:** Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Barra Bonita nº 150, lote 31, quadra 38, loteamento Cidade Parquelândia, Condomínio Aruã, Bairro de Itapeti, Mogi das Cruzes - SP. LOCAL: O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rodovia Pedro Eroles e a Estrada da Pedreira. O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Barra Bonita nº 150, lote 31, quadra 38, loteamento Cidade Parquelândia, Condomínio Aruã, Bairro de Itapeti, Mogi das Cruzes SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Brotas, Rua Piracaia e a respectiva Rua Barra Bonita. MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, transporte coletivo, coleta de lixo, dentre outros. TERRENO DE 300M<sup>2</sup>; ÁREA CONSTRUIDA DE 252,38M<sup>2</sup>. BENFEITORIAS: O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel assobradado de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Barra Bonita. O imóvel, objeto da lide, conforme verificação "in loco", encerra uma área construída de 252,38 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta dois metros e trinta e oito decímetros quadrados), possuindo ainda coberturas com 95,67 m<sup>2</sup> (noventa cinco metros e sessenta e sete decímetros quadrados) piscina com 18,68 m<sup>2</sup> (dezoito metros e sessenta e oito decímetros quadrados). O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação assobradada de uso residencial, contendo: PISO TÉRREO: 01 (um) hall de entrada, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) terraço descoberto, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) lavabo de empregada, 01 (uma) área de churrasqueira, 01 (um) banheiro externo e quintal coberto (cobertura retrátil) com piscina; PISO SUPERIOR: 01 (uma) sala de TV com lareira, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com closet e sacada e 01 (um) banheiro social; SÓTÃO: 01 (um) dormitório. Possui ainda garagem no nível da via pública. A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR". VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.208.000,00.

**Descrição Conforme Matrícula nº 45.612:** Localização: Rua Barra Bonita, LOTE N.º.31 da QUADRA N.º.38 Loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro de Itapeti, neste Município de MOGI DAS CRUZES. Imóvel: Um terreno composto do lote nº 31, da Quadra nº 38, do loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado



Capelinha, Bairro de Itapeti, neste município e comarca, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: faz frente para a Rua Barra Bonita, onde mede 10,00 metros; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00 metros, do lado direito; 30,00 metros, do lado esquerdo e 10,00 metros, nos fundos, confrontando à direita com o lote nº 30, à esquerda com o lote nº 32, e aos fundos com o lote nº 17, todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 300,00 metros quadrados.

**ÔNUS:**

AV.06 – PENHORA (parte ideal de 50%). PROCESSO N° 1000285-64.2013.8.26.0278. BRADESCO LEASING S.A.

AV.08 – PENHORA (direitos) – PROCESSO N° 0008801-23.2005.8.26.0003. PINHEIRO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

AV.09 – ALTERAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL PARA O N° 38.038.031.000-3.

R.10 – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. AV.11 – PENHORA (parte ideal de 50% dos direitos e obrigações). PROCESSO N° 1045636-65.2020.8.26.0100. POSITIVE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**Obs.1:** Conforme pesquisa junto ao site da Prefeitura de Mogi das Cruzes-SP constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 79.256,62** (Jun/2025 - <https://servicos.mogidascruzes.sp.gov.br/tbw/servlet/controle> ).

**Obs.2:** Conforme termo de penhora a fls.794 dos autos consta como fiel depositário a Srs. Laura Fernandes Renzi, CPF nº 075.727.648-27, RG nº 136839940 e Regis Renzi, CPF: 053.819.338-78, RG: 84240921 (executados)

**Valor da Avaliação: R\$ 1.208.000,00 (um milhão duzentos e oito mil reais).**

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel estão disponíveis no site: [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro [contato@vecchileiloes.com.br](mailto:contato@vecchileiloes.com.br) ou por telefone (62) 999309922, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

**DA DATA:** A alienação por iniciativa particular será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal: [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br), Os interessados devem apresentar suas propostas a contar a partir da publicação do presente edital. Serão aceitas propostas até **13/10/2025 às 17h00**.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL:** O valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**LEILOEIRO:** A alienação por iniciativa particular será conduzida pela leiloeira Oficial Camilla Correia Vecchi Aguiar, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1429, **único responsável legal pela Alienação e pelos termos deste edital.**

**DAS PROPOSTAS:** As propostas deverão ser ofertadas através do site: [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br). No site, fica visível o valor e a forma ofertada, trazendo assim,



transparência ao certame. Além de ofertar o valor no site indicado, deverá o participante enviar no seguinte e-mail: [contato@vecchileiloes.com.br](mailto:contato@vecchileiloes.com.br) a proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter: 1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante; 2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações; 3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada; 4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação; 5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular; 6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador; 7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta; 8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta; 9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante.

**APURAÇÃO DAS PROPOSTAS:** No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, a Leiloeira irá anexar aos autos as propostas recebidas para análise do Juízo.

**DOS ÔNUS:** Eventuais ônus correrão por conta do proponente, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a alienação, assim, nada será devido pelo proponente ao credor hipotecário. Também correrão por conta do proponente as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do proponente, caso o valor depositado da alienação não seja suficiente para a devida quitação.

**DA ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DA REMIÇÃO/ACORDO:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a alienação seja cancelada/suspensa após a finalização da data informada em edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

**DO PAGAMENTO -** O proponente deverá efetuar os pagamentos do bem, e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão** na conta a ser indicada pela Leiloeira, no prazo de 24 horas após a homologação da proposta pelo juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial, que será emitida e enviada pelo leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da alienação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.



**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** deverá ser garantida por caução real de 20% do valor ou fiança bancária. Prazo

**DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA AQUISIÇÃO:** O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente. O adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital. O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente. Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital. Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel. SENDO AINDA OBRIGAÇÃO DO PROPONENTE A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO APÓS O LEILÃO PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.

**DA HABILITAÇÃO:** Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça. A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG) ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ. Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; E aquelas por Lei definidas;

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP). A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza propter rem, aí incluídas eventuais despesas condominiais. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC. Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os



tributos eventualmente incidentes sobre a aquisição e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a alienação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927 CC).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Suzano-SP, 20 de junho de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

---

**DR (A). Olivier Haxkar Jean**  
Juiz (a) de Direito

**Camilla Correia Vecchi Aguiar**  
Leiloeira Pública