

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor (a) Fabio Rodrigues Fazuoli, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 1005162-33.2022.8.26.0019**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE(s): JOSÉ CARLOS EVANGELISTA (CPF Nº 027.652.148-08)**

**EXECUTADO(s): EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA (CNPJ Nº 04.442.614/0001-84)**

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA (CNPJ Nº 45.781.176/0001-66), DIOGO MENTOR BRISOLLA DE MELLO, JULIANA FAVERO CONSULIN DE MELLO, DINO BOLDRINI NETO (OAB/SP nº 100.893), OSMAEL LICO DA SILVA (CPF nº 777.623.478-87), VANDERLI TIZIANI SILVA (CPF nº 105.144.158-78), GILBERTO MARGUTTI (CPF nº 028.039.348-25), ODETE APARECIDA MARQUES MARGUTTI (CPF nº 073.211.258-31).**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não há.

**BEM: UM LOTE DE TERRENO URBANO SOB Nº 1A1, DA QUADRA "2", SITUADO NO LOTEAMENTO "JARDIM IMPERADOR"**, em Americana, medindo e confrontando da seguinte forma: partindo de um ponto onde confronta com o lote 18 e segue em reta pelo alinhamento da Rua Imperador Sétimo onde confronta com o lote 18 e segue em reta pelo alinhamento da Rua Imperador Marco Aurélio; daí segue em reta numa distância de 6,64 metros, confrontando com as Ruas Imperador Sétimo e Imperador Marco Aurélio; daí segue em reta numa distância de 92,14 metros confrontando com a Rua Imperador Marco Aurélio; daí deflete à esquerda em curva - raio 9,00 metros - numa distância de 21,63 metros, confrontando com as Ruas Imperador Marco Aurélio e Imperador Didi Giuliano; daí segue em reta numa distância de 123,24 metros, onde confronta com a Rua Imperador Didi Giuliano; daí deflete à esquerda formando um ângulo interno de 90º e segue em reta numa distância de 80,00 metros, confrontando com os lotes 5 e 18; até encontrar o ponto de partida, onde forma um ângulo interno de 90º, perfazendo uma área superficial de 8.087,97m². **LOCALIZAÇÃO: Rua Imperador Marco Aurélio, nº 100, Jardim Imperador, Americana/SP. Matrícula Imobiliária nº 122.870 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP. Contribuinte nº 26.0071.0491.000.**

**OBSERVAÇÃO 01:** Conforme constante no Laudo de Avaliação de fls. 367/432, o referido imóvel trata-se de um terreno, de topografia plana, é de esquina, com frente alinhada para via pavimentada, próxima à Rodovia Anhanguera. As edificações são do grupo apartamento, padrão simples, com 11 anos de idade. A área total de construção equivale a 8.840 m<sup>2</sup>; entretanto, a obra foi paralisada no 4º pavimento, que se encontra parcialmente executado.

**OBSERVAÇÃO 02:** Eventuais construções deverão ser regularizadas junto a Prefeitura e Cartório de Registro de imóveis competente, de modo que será de responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para a devida regularização, bem como providenciar os demais atos correlacionados para dar publicidade à sua propriedade.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** PROPRIEDADE

**ÔNUS:**

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
AV.04	20/10/2016	EXISTÊNCIA DE AÇÃO - HOUE A CESSÃO DE 15 UNIDADES HOTELEIRAS AOS EXEQUENTES	1010428-11.2016.8 .26.0019	MAXUEL MARCOS DE ARAÚJO EUFRAZINO E NEHEMIAS NEHEMY
AV.05	30/07/2020	PENHORA	0012458-31.2019. 8.26.0019	ANTONIO BENICIO PEREIRA CORTES
AV.06	09/03/2022	PENHORA	0001161-56.2021. 8.26.0019	MONDE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO LTDA
AV.07	20/04/2022	EXISTÊNCIA DE AÇÃO	0006853-36.2021 .8.26.0019	LJ EMPREENDIMEN TOS E PARTICIPA ÇÕES LTDA
AV.08	14/12/2022	EXISTÊNCIA DE AÇÃO	0005106-17.2022. 8.26.0019	THL EMPREENDIMEN TOS E PARTICIPA ÇÕES LTDA
AV.09	06/07/2023	PENHORA	0005106-17.2022. 8.26.0019	THL EMPREENDIMEN TOS E PARTICIPA ÇÕES LTDA

AV.10	19/07/2023	PENHORA	0006853-36.2021 .8.26.0019	LJ EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AV.11	28/11/2023	PENHORA	1005160-63.2022. 8.26.0019	ANDRE LUIZ SALES CANTARELLA
AV.12	03/04/2024	PENHORA	1013965-68.2023. 8.26.0019	REBOGAS REQUALIFICADORA DE BOTIJÃO DE GÁS LTDA
AV.13	06/05/2024	PENHORA	1005157-11.2022.8 .26.0019	ANDRE LUIZ RIBEIRO MARTINS DE MORAES
AV.14	11/07/2024	PENHORA	0002267-82.202 3.8.26.0019	SBMS-EMPREENHIM ENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI
AV.15	12/12/2024	PENHORA EXEQUENDA	1005162-33.2022. 8.26.0019	JOSE CARLOS EVANGELISTA

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$16.350.000,00 (dezesesseis milhões trezentos e cinquenta mil reais), para março/2024,** conforme Laudo de Avaliação de fls. 367/432

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$17.316.413,87 (dezesete milhões trezentos e dezesseis mil quatrocentos e treze reais e oitenta e sete centavos), para maio/2025,** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$1.069.606,29 (um milhão sessenta e nove mil seiscentos e seis reais e vinte e nove centavos),** para março/2024 (fls. 340/341).

**1ª PRAÇA: De 25/07/2025 às 14:00 até 30/07/2025 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 30/07/2025 às 14:01 até 19/08/2025 às 14:00** mínimo de 50% do valor da avaliação.

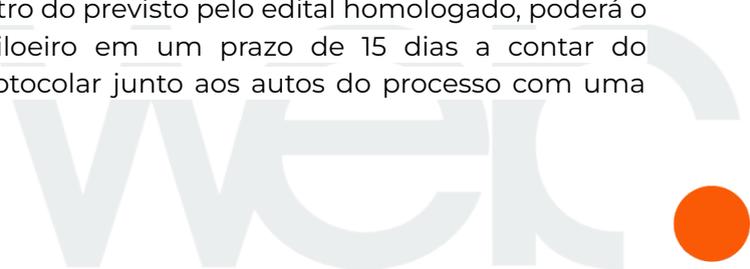
**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o 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/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). 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/2015). 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/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma

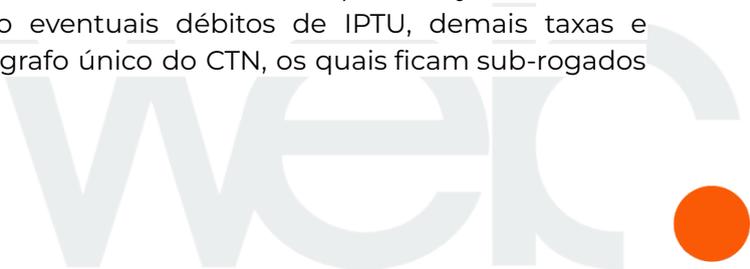


possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em 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.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br)

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados



no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **05/09/2024**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 22 de maio de 2025.

**DR. FABIO RODRIGUES FAZUOLI**  
JUIZ DE DIREITO