


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Monte Aprazível
FORO DE MONTE APRAZÍVEL
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Rua Monteiro Lobato, 536, ., Centro - CEP 15150-000, Fone: (17) 3295 8453, Monte Aprazível-SP - E-mail: monteaprazjec@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO(A)

Processo Digital nº: **0000027-06.2024.8.26.0369**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Ana Laura de Melo**
 Executado: **C. R. Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda**

EDITAL – PRAÇA ÚNICA DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO(A)

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito da Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Monte Aprazível do Estado de São Paulo, Dr(a). **Luis Gonçalves da Cunha Júnior**, na forma da Lei,

FAZ SABER, aos que o presente **Edital de Praça Única dos bens imóveis**, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença - Processo nº 0000027-06.2024.8.26.0369 que Ana Laura de Melo move(m) em face do(a)s executado(a)s C. R. Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo nº: 0000027-06.2024.8.26.0369
 Classe/Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente(s): Ana Laura de Melo
 Executado(s): **C. R. BONFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 22965887000195, com endereço à Rua Brasil, 250, Fundos, Centro, CEP 15150-000, Monte Aprazível - SP
 Advogado(a): 343.317/SP - Gustavo Salvador Fiore; 320.646/SP – Daniel Augusto Braga Junqueira; 407.825/SP – Ana Luiza Gossn Constantini

DA PRAÇA ELETRÔNICA: A Praça Única terá início no dia **06 de maio de 2026, às 10 horas**, e se encerrará no dia **26 de maio de 2026, às 10 horas**. Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico **www.projudleiloes.com.br** e sob condução do Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

BEM: TERRENO DE 240 M², no LOTEAMENTO RESIDENCIAL TALISMÃ, PRÓXIMO A AV. ERNESTO PERESI EM MONTE APRAZÍVEL, assim descrito em sua matrícula: Quadra A Lote nº 16 – 240,00 m² - LOTEAMENTO RESIDENCIAL TALISMÃ “Um imóvel urbano, situado na Rua Projetada 01, na cidade e comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, distante 117,74 metros + curvatura de 15,14 metros do Prolongamento da Av. Ernesto Peresi, onde confronta-se pela frente com a referida rua Projetada 01 e mede 12,00 metros, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confronta-se com o lote 17 e mede 20,00 metros, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o imóvel, confronta-se com o lote 15 e mede 20,00 metros e finalmente na linha dos fundos, confronta-se com o imóvel objeto da matrícula nº 19.831 e mede 12,00 metros. **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 29.164 do Registro de Imóveis de Monte Aprazível – SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** não consta na matrícula. **ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: AV.01 – RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**, procede-se esta averbação, para constar as seguintes restrições urbanísticas: 1) Não desmembrar o lote; 2)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Monte Aprazível

FORO DE MONTE APRAZÍVEL

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Monteiro Lobato, 536, ., Centro - CEP 15150-000, Fone: (17) 3295 8453, Monte Aprazível-SP - E-mail: monteaprazjec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Não construir mais de uma habitação no mesmo; 3) Recuo frontal de três metros; 4) recuo lateral de um metros e meio; 5) Apenas um dos lados pode ser construído na divisa; 6) Os lotes de esquina deverão ter recuo frontal de 3,00 metros e lateral de 2,50 metros e meio confrontando com a rua lateral; 7) Os lotes são apenas residenciais; **AV.02** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 76.518,45 atualizada até março/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL:** R\$ 75.000,00, em agosto/2025. **DÉBITOS DE IPTU:** Não foi possível verificar a existência de débitos de IPTU, todavia, eventual débito ficará sub-rogado no preço da arrematação, não se transferindo ao arrematante. **DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 69.529,51, atualizado até fevereiro/2025, que será atualizado até a data do leilão. **RECURSOS:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **SITUAÇÃO:** Ocupado.

DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: O valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: (i) na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada. As propostas conterão oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Monte Aprazível

FORO DE MONTE APRAZÍVEL

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Monteiro Lobato, 536, ., Centro - CEP 15150-000, Fone: (17) 3295 8453, Monte Aprazível-SP - E-mail: monteaprazjec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prejuízo da comissão do Leiloeiro.

DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive o de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

DAS DESPESAS: 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo –NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Monte Aprazível

FORO DE MONTE APRAZÍVEL

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Monteiro Lobato, 536, ., Centro - CEP 15150-000, Fone: (17) 3295 8453, Monte Aprazível-SP - E-mail: monteaprazjec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da PRÓ-JUD LEILÕES ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

As partes comunicarão ao juízo as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo, reputando-se eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação, de acordo com o art. 19, § 2º, Lei nº 9.099/95, reforçadas pelo presente edital. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

NADA MAIS. Monte Aprazível, 08 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**