

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da Vara Única do Foro e Comarca de Vargem Grande Paulista/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0000302-12.2020.8.26.0654](#) - Cumprimento de sentença.  
**EXEQUENTE:** **CLR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A** - CNPJ 13.019.293/0001-09.  
**EXECUTADA:** **ZENITE EXPRESS LTDA. – ME** - CNPJ 26.764.876/0001-06.  
**INTERESSADOS:** **ORVILE PAIXÃO** - CPF 046.167.238-34, e, sua cônjuge, **WILMA PAIXÃO** - CPF 324.330.168-86;  
**MUNICÍPIO DE VARGEM GRANDE PAULISTA** - CNPJ 51.455.087/0001-22;  
**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM HARAS MJM RESIDENCE** - CNPJ 04.347.629/0001-63.

**1º LEILÃO:** início em **17/06/2024**, às **10h30min**, e término em **20/06/2024**, às **10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **20/06/2024**, às **10h31min**, e término em **10/07/2024**, às **10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO URBANO, DESIGNADO LOTE Nº 04 DA QUADRA “C”**, do loteamento denominado “HARAS MJM”, situado no Bairro do Tijuco Preto, no município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, e assim descrito: mede 12,00 metros de frente para a Alameda Andaluzes; mede 30,00 metros do lado direito de quem da Rua Olha, confrontando com o lote 05; 30,00 metros do lado direito de quem da Rua Olha, confrontando com o lote 05; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; e, nos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote 11, encerrando a área de 360,00 metros quadrados. CONTRIBUINTE: 23311-43-99-0098-00-000. MATRÍCULA: 131.749, do CRI de Cotia/SP. LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Andaluzes, 209 (lote 04 - quadra C), Tijuco Preto, Vargem Grande Paulista-SP, CEP 06730-000. FIEL DEPOSITÁRIO: a Executada.

**AValiação:** R\$ 183.600,00 (cento e oitenta e três mil e seiscentos reais), em maio de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 188.836,69 (cento e oitenta e oito mil, oitocentos e trinta e seis reais e sessenta e nove centavos)**, para abril de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 2.447.085,14 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, oitenta e cinco reais e setenta e quatorze centavos), em junho de 2023 (fls. 365/375), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais, ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de

pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 220 dos autos e na Av. 03, de 26/08/2021, da respectiva matrícula. Não foi possível identificar a existência de débitos tributários sobre o imóvel junto ao site da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista, entretanto, mesmo que exista, estes não serão de responsabilidade do arrematante. Por cautela, inclui-se o Município de Vargem Grande Paulista e a Associação dos Proprietários Haras MJM Residense como interessados no leilão, facultando-lhes a habilitação de eventual crédito. Não há nos autos outras informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>2</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de

---

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

<sup>2</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 23 de Abril de 2024.

**LEILA ANDRADE CURTO**

Juíza de Direito