

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 1ª VARA – FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA  
C241206**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **MARCOS MENDES DA SILVA (CPF Nº 153.764.778-43)**; em razão da **Carta Precatória Cível, Processo nº 1007925-65.2024.8.26.0268, em trâmite perante a 1ª Vara – Foro da Comarca de Itapecerica da Serra, ajuizada por JUNDSONDAS POÇOS ARTESIANOS LTDA (CNPJ Nº 44.649.960/0001-52).**

A MM. Juíza de Direito, Dra. Marina Mezzarana Kiyam, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cássia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** A área remanescente de 36.357,75m<sup>2</sup> equivalente a 4,55152% de um terreno situado na Estrada Municipal, em zona rural, Bairro Juquiá, no local conhecido como Ribeirão Grande, no distrito e município de Juquitiba, Comarca de Itapecerica da Serra, localizada a 7 Km a partir do Km 329 + 200m da BR-116, Rodovia Régis Bittencourt, lado esquerdo sentido São Paulo Curitiba, que assim se descreve: Tem início no ponto E0 situado à margem de uma estrada municipal, onde confronta com a propriedade de João Justo Sillig, do ponto E0 segue com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto E0 ao ponto E1, 151°30' e 31,53ms; do ponto E1 ao ponto E2, 126°57' e 28,05ms, do ponto E2 ao ponto E3, 148°25' e 39,92ms; do ponto E3 ao ponto E4, 157°07' e 33,45ms; do ponto E4 ao ponto E5 onde confronta com a propriedade de João Rodrigues de Oliveira Neto, 177°37' e 20,34ms; do ponto E5 ao ponto E6 confronta com a propriedade de João Justo Sillig, do ponto E5 segue com os seguintes rumos e distâncias:- do ponto E5 ao ponto E6, 185°29' e 34,67ms; do ponto E6 ao ponto E7, 140°12' e 39,28ms; do ponto E7 ao ponto E8, 118°17' e 18,48ms; do ponto E8 ao ponto E9, 101°04' e 27,98ms; do ponto E9 ao ponto E10, 92°58' e 30,61ms; do ponto E10 ao ponto E11, 124°23' e 24,15ms; do ponto E11 ao ponto E12, 133°42' e 25,06ms; do ponto E12 ao ponto E13, 147°02' e 70,04ms. do ponto E13 ao ponto E14, 148°04' e 41,23ms; do ponto E14 ao ponto E15, 128°43' e 23,77ms; do ponto E15 ao ponto E16 onde confronta com Nairda Justo Sillig, 121°28' e 26,13ms. Do ponto E16 ao ponto E17 confronta com a propriedade de João Rodrigues de Oliveira Neto, do ponto E16, segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E16 ao ponto E17, 174°05' e 37,13ms; do ponto E17 ao ponto E18, onde confronta com a propriedade de Romeu Busnello e Neide Busnello, 185°00' e 61,28ms. Do ponto E16 ao ponto E18, confronta com a propriedade de Nairda Justo Sillig. Do ponto E18 segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E18 ao ponto E19, 246°38' e 32,52ms; do ponto E19 ao ponto E20, 256°44' e 49,58ms; do ponto E20 ao ponto E21, 255°56' e 17,55ms; do ponto E21 ao ponto E22, 175°23' e 10,06ms; do ponto E22 ao

ponto E23, 174°17' e 14,00ms; do ponto E23 ao ponto E24, cruzando uma estrada, 174°17' e 12,00ms; do ponto E24 ao ponto E25, 174°07' e 9,21ms; do ponto E25 ao ponto E26, 192°11' e 25,35ms; do ponto E26 ao ponto E27, 236°13' e 25,50ms; do ponto E27 ao ponto E28, 235°43' e 66,83ms; do ponto E28 ao ponto E29, 230°30' e 15,49ms; do ponto E29 ao ponto E30, 174°15' e 63,27ms; do ponto E30 ao ponto E31, 123°07' e 32,53ms; do ponto E31 ao ponto E32, 132°26' e 23,71ms; do ponto E32 ao ponto E33, 246°16' e 30,74ms; do ponto E33 ao ponto E34, 243°46' e 27,41ms. do ponto E34 ao ponto E35, 235°03' e 27,48ms; do ponto E35 ao ponto E36, 214°28' e 24,72ms; do ponto E36 ao ponto E37, 192°36' e 30,45ms; do ponto E37 ao ponto E38, 186°23' e 23,11ms; do ponto E38 ao ponto E39, 226°38' e 46,33ms; do ponto E39 ao ponto E40, 193°08' e 26,47ms; do ponto E40 ao ponto E41, 289°22' e 52,09ms; do ponto E41 ao ponto E42, 292°09' e 72,79ms; do ponto E42 ao ponto E43, cruzando uma estrada, 287°00' e 106,00ms; do ponto E43 ao ponto E44, 244°51' e 64,03ms; do ponto E44 ao ponto E45 onde confronta com a propriedade de Paulo Ganc, 242°00' e 25,96ms. Do ponto E18 ao ponto E45, confronta com a propriedade de Romeu Busnello e Neide Busnello. Do ponto E45 segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E45 ao ponto E46, 226°07' e 14,67ms; do ponto E46 ao ponto E47, 205°36' e 40,22ms; do ponto E47 ao ponto E48, 154°21' e 32,15ms; do ponto E48 ao ponto E49, 214°56' e 32,15ms; do ponto E49 ao ponto E50, 308°16' e 29,43ms; do ponto E50 ao ponto E51, 310°31' e 35,28ms; do ponto E51 ao ponto E52 onde confronta com a propriedade de Aulia Louzada Velloso, 329°40' e 48,95ms. Do ponto E45 ao ponto E52, confronta com a propriedade de Paulo Ganc. Do ponto E52 segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E52 ao ponto E53, 336°10' e 14,75ms; do ponto E53 ao ponto E54, 351°57' e 99,98ms; do ponto E54 ao ponto E55, 311°21' e 67,28ms; do ponto E55 ao ponto E56, 310°45' e 70,98ms; do ponto E56 ao ponto E57, 314°19' e 48,32ms; do ponto E57 ao ponto E58, 319°00' e 60,31ms; do ponto E58 ao ponto E59, 328°43' e 30,49ms; do ponto E59 ao ponto E60, 331°26' e 12,71ms; do ponto E60 para o ponto E61, 277°54' e 27,54ms; do ponto E61 para o ponto E62, 244°15' e 25,10ms; do ponto E62 para o ponto E63, 244°08' e 41,11ms; do ponto E63 para o ponto E64, 292°03' e 30,52ms; do ponto E64 para o ponto E65, 289°51' e 22,43ms; do ponto E65 para o ponto E66, 264°25' e 26,83ms; do ponto E66 para o ponto E67, 250°45' e 23,07ms; do ponto E67 para o ponto E68, 234°03' e 20,50ms; do ponto E68 para o ponto E69, 222°18' e 41,08ms; do ponto E69 para o ponto E70, 223°01' e 27,19ms; do ponto E70 para o ponto E71, 214°27' e 24,40ms; do ponto E71 para o ponto E72, cruzando uma estrada, 214°27' e 12,00ms; do ponto E72 ao ponto E73, 253°16' e 54,32ms; do ponto E73 ao ponto E74, 272°24' e 40,21ms; do ponto E74 ao ponto E75, 295°21' e 48,55ms; do ponto E75 ao ponto E76, 272°22' e 46,79ms; do ponto E76 ao ponto E77, 307°58' e 29,14ms; do ponto E77 ao ponto E78, 297°16' e 53,60ms; do ponto E78 ao ponto E79, 265°05' e 55,06ms; do ponto E79 ao ponto E80 onde confronta com a propriedade de Carlos Alberto Parnahos Cleide das G.G. Parnahos, 258°35' e 105,08ms. Do ponto E52 ao ponto E80, confronta com a propriedade de Aulia Louzada Velloso. Do ponto E80 ao ponto E84, do ponto E80 ao ponto E84, segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E84 ao ponto E85, 357°48' e 20,30ms; do ponto E85 ao ponto E86, 55°00' e 63,66ms; do ponto E86 ao ponto E87, 70°13' e 72,44ms; do ponto E87 ao ponto E88, 139°00' e 22,68ms; do ponto E88 ao ponto E89, 128°06' e 59,16ms; do ponto E89 ao ponto E90, 31°17' e 36,77ms; do ponto E90 ao ponto E91, 58°27' e 23,27ms; do ponto E91 ao ponto E92, 55°21' e 59,69ms; do ponto E92 ao ponto E93, 311°11' e 45,84ms; do ponto E93 ao ponto E94, 23°19' e

37,47ms; do ponto E94 ao ponto E95, 65°35' e 50,74ms; do ponto E95 ao ponto E96, 52°41' e 30,20ms; do ponto E96 ao ponto E97, 26°52' e 28,22ms; do ponto E97 ao ponto E98, 522°61' e 41,51ms; do ponto E98 ao ponto E99, 612°44' e 62,04ms; do ponto E99 ao ponto E100, 53°31' e 72,25ms; do ponto E100 ao ponto E101, 321°51' e 39,06ms; do ponto E101 ao ponto E102, 318°21' e 40,97ms; do ponto E102 ao ponto E103, 149°58' e 52,43ms; do ponto E103 ao ponto E104, 170°04' e 26,08ms; do ponto E104 ao ponto E105, 341°18' e 21,56ms. do ponto E105 ao ponto E106, 332°52' e 46,16ms; do ponto E106 ao ponto E107, 115°21' e 49,08ms; do ponto E107 ao ponto E108, 103°38' e 40,67ms; do ponto E108 ao ponto E109, 120°33' e 19,69ms; do ponto E109 ao ponto E110 onde confronta com a propriedade de Lincoln Maria Laurini e Jecl Maria Lizot Laurini, 98°18' e 23,08ms; do ponto E80 ao ponto E110, confronta com a propriedade de Carlos Alberto Parnahos e Cleide das G.G. Parnahos. do ponto E110 ao ponto E111, segue com os seguintes azimutes e distâncias:- do ponto E110 ao ponto E111, 116°29' e 31,02ms; do ponto E111 ao ponto E112, 86°12' e 21,78ms. do ponto E112 ao ponto E113, 109°56' e 15,86ms; do ponto E113 ao ponto E114, 68°39' e 29,20ms; do ponto E114 ao ponto E115, 105°48' e 40,97ms; do ponto E115 ao ponto E116, 106°42' e 16,16ms; do ponto E116 ao ponto E117, 118°48' e 16,72ms; do ponto E117 ao ponto E118, 119°27' e 27,11ms.- do ponto E118 ao ponto E119, 136°08' e 35,90ms; do ponto E119 ao ponto E120, 136°56' e 19,31ms; do ponto E120 ao ponto E121, 131°25' e 26,03ms; do ponto E121 ao ponto E122 onde confronta com a propriedade de Lincoln Maria Laurini e Jecl Maria Lizot Laurini. Do ponto E122 ao ponto E123, cruzando a estrada, segue até o ponto E123 no início desta descrição com azimute 126°52' e distância de 12,00ms. O perímetro assim descrito encerra a área de 798,804,67ms<sup>2</sup>.

**Localização:** Estrada Municipal, em zona rural, Bairro Juquiá, Ribeirão Grande, Juquitiba/Itapecerica da Serra.

**Observação:** De acordo com o Laudo de Avaliação, o terreno não possui edificações e encontra-se coberto por vegetação nativa e sem divisas físicas definidas.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		87.400 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra		
<b>INCRA nº</b>		638.200.003.875		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV. 29	19/11/2014	PENHORA EXEQUENDA	1007925-65.2024.8.26.0268	JUNDSONDAS POÇOS ARTESIANOS LTDA

**Valor de avaliação:** R\$ 214.500,00 (Abril/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 84 e ss.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 219.456,67 (Novembro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito exequendo:** R\$ 60.902,12 (Fevereiro/2023).

**DATAS DAS PRAÇAS:** A 1ª Praça terá início em 04 de fevereiro de 2025, às 10:00 horas, e se encerrará 07 de fevereiro de 2025, às 10:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 07 de fevereiro de 2025, às 10:00 horas e se encerrará 27 de fevereiro de 2025, às 10:00 horas.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPESAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DÉBITOS:** 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.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. MARINA MEZZARANA KIYAN**  
**JUÍZA DE DIREITO**