TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1005999-45.2021.8.26.0077**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente:	**Condomínio Residencial Guatambu Park**
Executado:	**Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 32.006.677/0001-23); e a terceira interessada: PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI (CNPJ Nº 46.151.718/0001-80)**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, **Processo nº 1005999-45.2021.8.26.0077, em trâmite perante a 3ª Vara Cível – Foro da Comarca de Birigui, ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK (CNPJ Nº 05.235.883/0001-32)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Cassia de Abreu, 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 n° 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob n° 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

Descrição do imóvel: Unidade autônoma, nº 01 (um), Quadra "F", do condomínio de lotes denominado Residencial Guatambu Park, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.296,17 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.615,62481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,787542% medindo 12,25 metros em linha reta, mais 3,75 metros em curva com raio de 9,00 metros, mais 16,39 metros em curva com raio de 6,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 3, denominada Cristais, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 56,90 metros confrontando com a Fazenda Água Branca (Condomínio Teles Menezes); pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 02 e pelos fundos 24,45 metros, confrontando com a unidade 14, todos da mesma quadra, distante 111,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 3, denominada Cristais com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras.

Observação: Até o momento da avaliação realizada no dia 10/06/2022, juntada às fls. 160, foi constatado não existir área edificada o referido imóvel.

Localização: Rodovia Senador Teotônio Vilella, nº 04, Condomínio Residencial Guatambu Park, Birigui/SP, CEP: 16206-115.

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Matrícula Imobiliária nº

84.533 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

	E B I R I G U I
Inscrição Cadastral nº	0 1 . 0 7 . 0 6 9 . 0 0 0 1

Ônus

Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 04	23/11/2021	EXISTÊNCIA DE AÇÃO	1005999-45.2021.8.26.0077	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK
AV.05	04/02/2022	PENHORA EXEQUENDA	1005999-45.2021.8.26.0077	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK
AV.06	02/05/2025	PENHORA	1006983-92.2022.8.26.0077	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Valor de avaliação: R$ 280.000,00 (Junho/2022) – Avaliação por OJ às fls. 160

Valor de avaliação atualizado: R$ 314.686,80 (Maio/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R$ 22.576,43 (Janeiro/2023). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R$ 105.991,38 (janeiro/2025).

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá **início em 08 de julho de 2025, às 11:00 horas e se encerrará 11 de julho de 2025, às 11:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação atualizada, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça** seguir-se-á, **iniciando-se em 11 de julho de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 31 de julho de 2025, às 11:00 horas**. **Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF**.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar 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 (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução n° 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). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 n° 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL
Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 n° 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, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, n° 1.079, 7° e 8° andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

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. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Birigui, aos 24 de junho de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIA DE ABREU, liberado nos autos em 26/06/2025 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005999-45.2021.8.26.0077 e código ASP8AIsc.