



JUIZADO ESPECIAL CÍVEL – CAMPO LIMPO PAULISTA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ANDERSON LUCIANO ALVES (CPF/MF Nº 277.611.848-10)** e seu cônjuge, **HELENA MALDONADO GARCIA ALVES (CPF/MF Nº 179.972.548-03)**; do credor fiduciário: **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A (CNPJ/MF Nº 89.911.098/0001-29)**; bem como dos credores: **ASSOCIACAO RESIDENCIAL CAMBARAH – ARCA (CNPJ/MF Nº 11.851.133/0001-98)**, **INSTITUTO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL LILA ASSIS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.670.016/0001-63)** e **JONAS CAMILO BARBOSA (CPF/MF Nº 166.591.948-51)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Lucas Dadalto Sahão, do Juizado Especial Cível – Campo Limpo Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CARLOS EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 248.856.428-17)** em face de **ANDERSON LUCIANO ALVES (CPF/MF Nº 277.611.848-10)**, nos autos do **Processo nº 0002065-74.2024.8.26.0115** (Processo Principal nº 0001717-56.2024.8.26.0115), e foi designada a venda dos direitos quitados do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Antonio Carlos Jobim, Lote nº 21, Quadra 13 do condomínio Residencial Cambarah, Soares, Jarinu/SP – CEP: 13240-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um lote de terreno, urbano, com 529,75m² de área (total), medindo 15,66m de frente para a rua D; por 30,27m, do lado direito de quem olha da rua D para o imóvel, confrontando com o lote nº 22; por 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 20; e nos fundos com a medida em 2 segmentos sendo: 10,65m, confrontando com parte do lote nº 04, mais 9,01m, confrontando com parte do lote nº 03, da mesma quadra.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	0680.013.0021.00-0	
Matrícula Imobiliária nº	94.506	Oficial de Registro de imóveis e anexos de Atibaia

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.14	16/04/2021	Alienação Fiduciária	-	Ademicon Administradora de Consórcios S.A
Av.16	24/01/2025	Penhora	Proc. nº 1001655-67.2022.8.26.0115	Instituto de Educação Infantil e Ensino Fundamental Lila Assis Ltda
Av.17	24/04/2025	Penhora	Proc. nº 0002048-72.2023.8.26.0115	Jonas Camilo Barbosa

OBS. 01: A penhora deferida às fls. 53 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.





OBS. 02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 53), de modo que será realizado o leilão da integridade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 02: A Alienação Fiduciária registrada sob nº 14 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Ademicon Administradora de Consórcios S.A, se encontra extinta, tendo em vista que o contrato foi devidamente liquidado, conforme noticiado pelo credor fiduciário. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS. 03: Conforme averbação de nº 01 da Matrícula Imobiliária, o bem está submetido a restrições urbanísticas e convencionadas de caráter propter rem. O loteamento destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, sendo vedada qualquer atividade comercial ou industrial. As edificações devem observar o limite de dois pavimentos e os recuos obrigatórios de 5,00m frontal, 4,00m de fundos e laterais variáveis de 1,00m a 2,00m conforme o tipo de abertura voltada à divisa. Em razão das normas ambientais vigentes à época da aprovação, o sistema de saneamento deve ser executado individualmente por meio de fossas sépticas e filtros anaeróbicos, até a instalação de rede pública. Eventuais supressões de árvores, explorações de áreas verdes ou alterações no fluxo de águas pluviais dependem de autorização dos órgãos competentes.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 270.704,84 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 897,57 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 44.581,65 (Mar/2026 - Fls. 59)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **07 de agosto de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 10 de agosto de 2026, às 14 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 sem interrupção, iniciando-se em 10 de agosto de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 02 de setembro de 2026, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O





saldo devedor (parcelado) 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – 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 (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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 remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.





11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 08 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUCAS DADALTO SAHÃO
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

