



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
2ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone:
 (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: upj1a3cvfambirigui@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Processo Digital nº: **1007002-98.2022.8.26.0077**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Guatambu Park**
 Executado: **Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK em face de JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PROCESSO Nº 1007002-98.2022.8.26.0077

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Birigui, Estado de São Paulo, Dr(a). LUCAS GAJARDONI FERNANDES, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, **dia 16 de novembro de 2026, às 15h00**, com término em **19 de novembro de 2026, às 15h00**, a empresa **AGS Leilões**, através do portal de leilões online **www.agsleiloes.com.br**, levará à pregão público o bem abaixo descrito e avaliado em **R\$ 295.701,71**, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação atualizada. Assim, pelo presente edital fica o requerido supra mencionado, bem como seu cônjuge, se casado for, intimado da designação supra, caso não localizado para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **19 de novembro de 2026, às 15h01**, para realização de 2ª hasta, com término em **09 de dezembro de 2026, às 15h00**, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor da avaliação** (art. 262 das NSCGJ), tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no portal eletrônico do leilão (art. 265 das NSCGJ). As condições de pagamento estão disponíveis no site acima. Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

Descrição do bem: Unidade Autônoma nº 25 (vinte e cinco), Quadra "A", do Condomínio de Lotes denominado Residencial Guatambu Park, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, nº 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de Birigui/SP, possuindo área privativa de 1.000,00 m², área comum de 319,45481 m² e área total de 1.319,45481 m², correspondente à fração ideal de 0,607592%. Contribuinte Municipal nº 01-07-064-0029. **Matrícula nº 84.459 do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
2ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone:
 (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: upj1a3cvfambirigui@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Avaliação: Avaliado em R\$ 250.000,00 em outubro de 2022, correspondendo a R\$ 295.701,71 em setembro de 2026.

Ônus: Consta da matrícula: Av.04 - penhora oriunda dos autos nº 1006005-52.2021.8.26.0077, em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Birigui/SP; Av.05 - penhora exequenda. Consta ainda débito fiscal junto ao Município de Birigui, **totalizando R\$ 49.103,10 até 04/09/2026**. Não há informação nos autos acerca de eventual ocupante do imóvel.

Débito: Consta débito exequendo de R\$ 24.270,01 (até 15/04/2026), além de honorários advocatícios de R\$ 2.341,14, valores sujeitos à atualização até a data do leilão, sendo o montante atualizado disponibilizado nos autos e no portal eletrônico da gestora.

Arrematação pelo crédito: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço; contudo, excedendo o valor do bem ao crédito exequendo, deverá depositar a diferença no prazo legal de 03 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

Pagamento e recibo de arrematação: O pagamento deverá ser realizado de uma única vez, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a declaração do vencedor do certame. O valor da arrematação deverá ser depositado mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJSP (www.tjsp.jus.br/PortalCustas), ou encaminhada pela leiloeira ao arrematante após o encerramento do leilão. O comprovante deverá ser encaminhado à leiloeira para juntada aos autos.

Proposta de aquisição parcelada: O interessado poderá apresentar proposta por escrito por intermédio do sistema eletrônico, observando-se os seguintes requisitos: até o início do primeiro leilão, valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do segundo leilão, valor não inferior a 60% da avaliação atualizada; entrada mínima equivalente a 25% do valor proposto; saldo parcelável em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel; incidência de multa de 10% em caso de inadimplemento; prevalência da proposta à vista sobre as propostas parceladas, observando-se, em igualdade de condições, a ordem cronológica de apresentação. A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão.

Comissão do leiloeiro: A comissão devida à leiloeira oficial será de 5% sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga à vista pelo arrematante, mediante DOC, TED ou depósito bancário, no prazo de 01 (um) dia útil contado do encerramento do leilão. Além da comissão, fará jus ao reembolso das despesas comprovadamente efetuadas com anúncios, remoção, guarda e conservação do bem. Na hipótese de anulação ou ineficácia da arrematação, a comissão eventualmente recebida será restituída ao arrematante. Permanecerá devida, contudo, em caso de acordo ou remição após a realização da alienação.

Remição da execução: O executado poderá, antes da alienação do bem, remir a execução mediante pagamento integral e atualizado da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios, nos termos do artigo 826 do CPC. No caso de bem hipotecado, poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, mediante oferta de valor igual ao maior lance apresentado, nos termos do artigo 902 do CPC.

Cancelamento: Caso os leilões sejam cancelados ou suspensos após a publicação deste edital, especialmente em razão de pagamento do débito ou acordo entre as partes, serão devidos os valores correspondentes ao reembolso das despesas comprovadamente suportadas pela leiloeira.

Inadimplemento: O não pagamento do preço ou da comissão nos prazos fixados sujeitará o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
2ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone:
 (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: upj1a3cvfambirigui@tjsp.jus.br

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

arrematante às sanções legais e judiciais cabíveis, inclusive multa correspondente a 5% do valor da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo de protesto, execução e demais medidas previstas em lei.

Formalização: A arrematação será reduzida a auto e considerada perfeita, acabada e irrevogável após a assinatura pelo Juiz, pelo arrematante e pela leiloeira. A Carta de Arrematação e o mandado de imissão na posse serão expedidos após o pagamento integral do preço, da comissão da leiloeira e das demais despesas processuais. Os encargos relativos a registro, ITBI, transferência da propriedade e demais providências serão suportados exclusivamente pelo arrematante.

Condições de venda: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia. Os débitos de natureza propter rem, inclusive tributários e condominiais, sub-rogam-se no produto da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º, do CPC, observando-se também o disposto no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Débitos de natureza pessoal, inclusive contas de consumo, não serão transferidos ao arrematante.

Disposições gerais: Os interessados deverão realizar cadastro prévio no portal www.agsleiloes.com.br e habilitar-se para participação eletrônica até 01 (uma) hora antes do encerramento do respectivo leilão. A habilitação para o primeiro leilão valerá automaticamente para o segundo. O acréscimo mínimo obrigatório entre os lances será informado pelo sistema eletrônico. Aplicam-se ao certame as disposições do Código de Processo Civil, do Decreto nº 21.981/1932, da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Considerar-se-ão intimados por este edital o executado revel ou não localizado, o credor tributário Município de Birigui, bem como eventuais coproprietários, credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários, possuidores e demais interessados. A tentativa de fraude ao leilão sujeitará o infrator às penalidades civis e criminais cabíveis.

Dúvidas e esclarecimentos: Poderão ser obtidos diretamente no Ofício Judicial onde tramitam os autos ou junto à empresa gestora AGS Leilões, pelo telefone (11) 3213-4148, e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou pelo portal www.agsleiloes.com.br.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Birigui, aos 16 de setembro de 2026.

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