1ª VARA CÍVEL - FORO DE ITATIBA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.074.306/0001-67)** e **VILLE-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 03.817.282/0001-02);** bem como do terceiro interessado: **ULISSES LEAO DA SILVA (CPF/MF Nº 258.625.928-90).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Heloisa Da Silva Salles, da 1ª Vara Cível - Foro de Itatiba, 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 Declaratória de Existência de Relação Jurídica CC Tutela Antecipada Específica em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARIA DAS GRAÇAS DE JESUS (CPF/MF Nº 277.324.408-70)** e **FRANCISCO DE FRANÇA GONÇALVES (CPF/MF Nº 172.043.298-80)** (inclusão no polo ativo às Fls. 440 do Processo Principal) em face de **FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.074.306/0001-67)** e **VILLE-PAR EMPREENDIMENTOS EPARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 03.817.282/0001-02),** nos autos do **Processo nº 0001728-72.2024.8.26.0281** (Processo Principal nº 1002904-74.2021.8.26.0281), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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 José Luiz Leone, S/N, Lote 14, Quadra E - Portal Giardino, Itatiba/SP, CEP: 13255-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno com 930,17m² de área total, situado na Rua José Luiz Leone, constituído pelo Lote 14, da Quadra E, do Loteamento denominado Páteo Do Colégio, situado na macrozona de expansão urbana de Itatiba/SP, medindo 10,34m de frente para a rua; de quem da rua olha para o lote, mede 42m lado direito, confrontando com o lote 15; 55,77m em reta do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 13; e nos fundos mede 35,11m, em dois segmentos em reta com 13,66m confrontando com parte de lote 35 e 21,45m confrontando com a Via de Pedestre 09.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	412132438022070006100000	
Matrícula Imobiliária n°	51.659	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 09	13/03/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001728-72.2024.8.26.0281	Maria das Graças de Jesus

OBS.: As pessoas jurídicas executadas apresentaram Impugnação ao Cumprimento de Sentença, objetivando o reconhecimento de excesso de execução, sob o argumento de que o débito exequendo se submete aos efeitos do processo de recuperação judicial da executada, bem como deve ser corrigido até a data da recuperação judicial (Fls. 124/128). A impugnação foi rejeitada (Decisão de Fls. 221/221). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 492.297,87 (Abr/2025 – Avaliação às fls. 355/362).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 501.721,60 (Nov/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 8.593,37 (Nov/2025) - R$ 5.476,09 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 3.117,28 de débitos do ano vigente. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 143.531,07 (Out/2025 – Fls. 470).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **30 de janeiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 02 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.** 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 02 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 24 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

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 70% 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 n° 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 n° 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 – ARREMATAÇÃO 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 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portal-tjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização do leilão, de modo que o respectivo comprovante de pagamento deve ser encaminhado ao leiloeiro para que seja juntado ao processo (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 e Decisão Fls. 1293).

10 – 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 n° 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).

11 - 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.

12 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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, §1°, do CPC).

13 – 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).

14 – 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).

15 – 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 temos do artigo 1.228 do Código Civil.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 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.

17 – 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, 21 de novembro de 2025.

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

DRA. RENATA HELOISA DA SILVA SALLES
JUÍZA DE DIREITO