6ª VARA CÍVEL - FORO DE JUNDIAÍ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **APORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.242.396/0001-22);** bem como dos terceiros interessados: **SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. (CNPJ/MF Nº 62.285.390/0001-40), ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 10.613.882/0001-14)** e **BANCO VOITER SA (CNPJ/MF Nº 61.024.352/0001-71**).

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Claudia Moutinho Ribeiro, da 6ª Vara Cível - Foro de Jundiaí, 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 Ordinária de Cobrança em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **QUINTILHANO - INCORPORADORA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA (CNPJ/MF Nº 04.248.354/0001-00)** em face de **APORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.242.396/0001-22),** nos autos do **Processo nº 0018907-91.2008.8.26.0309 (03)** (Processo Principal nº 0018907-91.2008.8.26.0309), 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: **IMÓVEL** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Estrada Municipal Conceição Francisco Simões, nº 884 - Santa Júlia - Itupeva/SP – CEP 13295-616 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma gleba de terras com 55.822,66m² ou 5,582266ha de área de terreno (total) destacada de maior porção da Gleba A1, resultante da unificação da Gleba A resultante da unificação de dois (02) terrenos, uma gleba de terras e um sítio denominado Sitio Peruíbe e da Gleba A resultante da unificação das glebas situadas na cidade de Itupeva, da comarca de Jundiaí/SP, designada como Gleba 01-B, georreferenciada conforme a correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	04.02.004.1013.001	
Matrícula Imobiliária n°	139.480	1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 13	08/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0018907-91.2008.8.26.0309 (03)	Quintilhano - Incorporadora E Negócios Imobiliários S/S Ltda

OBS.01: Consta sobre o imóvel objeto do Leilão uma faixa "non edificand" com 144,73m² de área de extensão, com os limites e confrontações descritos na averbação nº 02 da Matrícula Imobiliária correspondente.

OBS.02: O acesso ao imóvel se dá pela Estrada Municipal Conceição Francisco Simões, nº 850, no Bairro Pinheirinho, localizado em Itupeva/SP (Laudo de Avaliação às fls. 1644/1720).

OBS.03: O imóvel possui 05 (cinco) construções. A 1ª construção é composta por 02 (dois) mirantes de madeira com 80m² de área construída. A 2ª construção é composta por uma baia de 50m² de área construída aproximada. A 3ª construção é composta por uma Casa sede, com 02 (dois) banheiros, 03 (três) dormitórios, sala com lareira e cozinha, com 154m² de área construída aproximada. A 4ª construção é composta por uma estufa de 1000m². A 5ª construção é composta por um quiosque de madeira em formato polígono regular com 50m². Ainda, há faixa de preservação, na qual contém 05 (cinco) lagos. (Laudo de Avaliação às fls. 1644/1720).

OBS.04: Foi declarada a fraude à execução da alienação fiduciária do imóvel registrada sob nº 1 na correspondente Matrícula Imobiliária, bem como da cessão de direitos creditórios e averbações posteriores, conforme averbação nº 12 da matrícula do bem. Assim, a legítima proprietária do imóvel objeto do Leilão é a pessoa jurídica executada.

OBS.05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2101871-54.2014.8.26.0000 pela executada, contra a r. Decisão de fls. 398/399 do Cumprimento de Sentença Provisório nº 0004146-79.2013.8.26.0309 que reconheceu a fraude à execução referente à alienação fiduciária do imóvel registrada sob nº 1 na correspondente Matrícula Imobiliária, bem como das averbações subsequentes. Ao referido agravo foi negado provimento. Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 22.03.2016.

OBS.06: O exequente opôs embargos de declaração da decisão de Fls. 1229/1231 que deferiu a substituição da penhora do imóvel por quantia em dinheiro que garante o Juízo, sob o argumento de que o referido valor deve ser utilizado para pagamento do débito exequendo (Fls. 1234/1238). Os referidos embargos foram rejeitados (Fls. 1247). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2258978-88.2019.8.26.0000), ao qual foi dado provimento para manter a penhora recaída sobre o bem, reconhecendo-se definitivamente a fraude à execução e permitindo-se o Leilão do imóvel. Em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 24.09.2021.

OBS.07: Foram opostos Embargos de Terceiro (nº 1013026-09.2014.8.26.0309), pelo Banco Voiter SA, objetivando o afastamento da fraude à execução reconhecida às fls. 398/399 do Processo nº 0004146-79.2013.8.26.0309, bem como a suspensão dos atos expropriatórios da execução, sob o argumento que a embargante é proprietária do bem em razão da dação em pagamento averbada sob nº 06/07 na correspondente matrícula imobiliária. Os embargos foram julgados procedentes, afastando-se a penhora recaída sobre o imóvel. Da sentença, foi interposto Recurso de Apelação pela parte exequente, o qual foi dado provimento para manter a constrição recaída sobre o bem, permitindo-se o prosseguimento da Hasta Pública. Do acórdão foram interpostos Recurso Especial e Recurso Extraordinário, os quais foram inadmitidos. Em sede recursal, foi dado provimento ao Agravo Interno para determinar a anulação

do acórdão da apelação e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento do recurso. Trânsito em julgado em 06/02/2025. Em novo julgamento do Recurso de Apelação, negou-se provimento ao recurso do exequente, mantendo-se integralmente a sentença proferida, que julgou procedentes os Embargos de Terceiros, sendo afastada a alegação de fraude à execução na dação em pagamento de parte do imóvel que não pertence ao executado.

OBS.08: Foram opostos Embargos de Terceiro (nº 1002878-94.2018.8.26.0309), pelo Royal Bank Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios De Responsabilidade Limitada, objetivando o afastamento da fraude à execução reconhecida às fls. 398/399 do Processo nº 0004146-79.2013.8.26.0309, bem como a suspensão dos atos expropriatórios da execução, sob o argumento que a embargante é proprietária do bem. Os embargos foram julgados improcedentes, mantendo-se a penhora sobre o imóvel. Da sentença, foi interposto Recurso de Apelação, o qual negado provimento (Fls. 1186/1191). Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 24/10/2023.

OBS.09: Diante do acórdão proferido em sede recursal na ação de Embargos de Terceiros (nº 1013026-09.2014.8.26.0309), foi deferida a penhora de 40% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 183), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 10.517.795,00 (Mai/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1644/1720).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 11.528.292,80 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 88.045,91 (Set/2025) – R$ 72.300,53 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 15.745,38 referentes aos débitos não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 7.715.556,26 (Out/2020 – Fls. 1343/1345).

02 – DATAS: A Praça Única terá início no dia **17 de outubro de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 12 de novembro de 2025, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** ao 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. 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 remição, 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 lanços 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 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).

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 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).

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 temos 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 n° 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.

18 - 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.

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.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

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

DRA. MARIA CLAUDIA MOUTINHO RIBEIRO
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis