

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA DO FORO DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP

Edital de 1ª e 2ª Praça Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos requeridos **BLUENG INCORPORAÇÕES LTDA** (CNPJ: 14.172.079/0001-87), **HABITA ACESSORIA DE NEGÓCIOS** (CNPJ 11.775.072/0001-27) e **MIRANTE DAS FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 04.885.553/0001-20), extraída dos autos da AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO, promovida por **ALISON PIANUCCI DE PAULA EVANGELISTA** (CPF: 389.633.688-12). PROCESSO: **0003151-85.2020.8.26.0191**.

O **DR. LUIZ FELLIPPE DE SOUZA MARINO**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **RENATA FRANKLIN SIMÕES - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma eletrônica **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br)**, em **1ª Praça com início no dia 08/09/2026 às 11:00 horas e com término no dia 11/09/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 11/09/2026 às 11:01 horas e com término no dia 02/10/2026 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: DUAS CASAS RESIDÊNCIAIS E UM BARRACÃO, lançados nº 233 e um prédio residencial lançado sob 161, da Rua Tito Temporim, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 4 e parte do lote 2, situado no perímetro urbano Município de Ferraz de Vasconcelos, com a seguinte descrição: inicia-se no marco 1, situado na Rua Tito Temporim junto ao eixo do córrego e segue pelo alinhamento da Rua Tito Temporim por 119m., em dois segmentos sendo o primeiro de 72,00m. até encontrar o marco 2, daí, segue por mais 47,00m. até encontrar o ponto 3, daí, deflete à direita e segue por 200,60m., em três segmentos, sendo o primeiro de 44,00m. até encontrar o marco 4, daí, segue por mais 68,20m. até encontrar o marco 5, confrontando nestes dois segmentos com o lote 3, daí, segue por mais 88,00m. até encontrar o marco 6, confrontando com o lote 1 de propriedade de Astra Brasil Utilidade Domésticas Ltda, daí deflete à direita e segue por 87,50m. até encontrar o marco 7, confrontando com propriedade de Maria Antonia Fares e Irmãos Soliman, daí, deflete à direita e segue por 46,00m. até encontrar o ponto 8, situado no eixo de um córrego, confrontando com propriedade de José Soliman, daí, deflete à direita e segue por 12,00m. até encontrar o ponto 9, confrontando propriedade de José Soliman, daí, deflete à direita e segue por 147,00m., em dois segmentos, sendo o primeiro de 40,00m. até encontrar o marco 10, daí, segue por mais 107,00m. até encontrar o ponto 1, inicial da presente descrição, confrontando nestes dois segmentos com terrenos de João Galo,

encerrando a área de 25.393,06m². Consta na **Av.09 – RETIFICAÇÃO DA ÁREA**, para constar que o imóvel matriculado possui, atualmente, a seguinte descrição: inicia-se no vértice 1, da coordenadas N 7.396.614.4290m e E 360.570.9717m, localizado no alinhamento da Rua Tito Temporim, com os seguintes azimutes e distâncias 166°53'18" e 32,224m até o vértice 2, de coordenadas N 7.396.583,0448m e E 360.515,2817m, daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o alinhamento da Rua Tito Temporim, com os seguintes azimutes e distância 155°57'19" e 11,873m até o vértice 3, de coordenadas N 7.396.572,2020m e E 360.520,1194m, daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o alinhamento da Rua Tito Temporim, com os seguintes azimutes e distâncias 140°51'17" e 46,987m até o vértice 4, de coordenadas N 7.396.535,7615m e E 360.549,7817, daí, deflete à direita e segue confrontando com o lote 03, com os seguintes azimutes e distâncias 221°50'09" e 44,765m até o vértice 5, de coordenadas N 7.396.502,4091m e E 360.519,9237m, daí, deflete à direita e segue confrontando com o designado lote 3, com os seguintes azimutes e distâncias 239°12'33" e 67,802m até o vértice 6, de coordenadas N 7.396.467,7011m e E 360.461,6792m, daí, deflete à direita e segue confrontando com o designado lote 01, com os seguintes azimutes e distâncias 249°55'48" e 80,109m até o vértice 7, de coordenadas N 7.396.440.2103m e 360.386,4351m, daí, deflete à direita e segue confrontando com o designado parte "A", designado "B" e com os azimutes e distâncias 322°19'48" e 86,317m até o vértice 8, de coordenadas N 7.396.508,5337m e E 360.333,6861m, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da Rua fares nº 310, com os seguintes azimute e distâncias de 12°03'26" e 60,905m, até o vértice 09, de coordenadas N 7.396.568,0948m e E 360.346,4085m, daí, deflete à direita e segue confrontando com o córrego dos Fares e além do córrego, com o designado lote 11, quadra 01, com os seguintes azimute e distâncias de 85°40'31" e 17,372m até o vértice 10, de coordenadas N 7.396.569,4049 e E 360.363,7325m, daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o córrego dos Fares e além do córrego, com os designados lote 11, lote 10, lote 09, lote 08, lote 07, lote 06, e lote 05, todos quadra 01, com os seguintes azimute e distâncias 76°59'43" e 87,194m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.396.598,0264m e E 360.448.6899m, daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o córrego dos Fares e além do córrego, com os designados lote 04, lote 03, lote 02 e lote 01, todos da quadra 01, com os seguintes azimute e distâncias 66°48'16" e 64,495m até o vértice 1, e não como constou, encerrando a área de 22.254,559m². E na **Av.11 – Preservação Permanente**, a qual possui a seguinte descrição: inicia-se no vértice 1, de coordenadas N 7.396.614.4290m e E 360.507.9717m, distante 33,81m da esquina com a Rua Tito Temporim com a Rua Hildebrando da Silveira, segue confrontando com o alinhamento da Rua Tito Temporim, com os seguintes azimute e distância 166°53'18" e 30,000m até o vértice 12, de coordenadas N 7.396.585,2111m e E 360.514,771m, daí, deflete à direita e segue confrontando com a área remanescente do imóvel matriculado, com os seguintes azimute e distância 246°22'33" e 61,919m até o vértice 13, de coordenadas N 7.396.560.3979m e E 360.458,04875m, daí, deflete à direita e segue confrontando com a área remanescente do imóvel matriculado, com os seguintes azimute e distância 256°59'43" e 92,146m até o vértice 14, de coordenadas N 7.396.539,6620m e E 360.368,2654m, daí, deflete à direita e segue confrontando com a área remanescente do imóvel matriculado, com os seguintes azimute e distância 265°40'31" e 28.470m até o vértice 15, de coordenadas N 7.396.537.5152m e E 360.339,8766m, daí, deflete à direita e segue confrontando com parte do imóvel da Rua Rosa Fares, nº 310, com os seguintes azimute e distância 12°03'26" e 31,269m, até o vértice 09, de coordenadas N 7.396.568,0948m e E

360.346,4085m, daí, deflete à direita e segue confrontando com o córrego dos Fares e além do córrego, com o designado lote 11, quadra 01, com os seguintes azimute e distância de 85°40'31" e 17,373m até o vértice 10, de coordenadas N 7.396.569,4049 e E 360.363,7325m, daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o córrego dos Fares além do córrego, com os designados lote 11, lote 10, lote 09, lote 08, lote 07, lote 06, e lote 05, todos quadra 01, com os seguintes azimute e distância 76°59'43" e 87,194m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.396.589,0264m e E 360.448,6899m, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o córrego dos Fares e além do córrego, com os designados lote 04, lote 03, lote 02 e lote 01, todos da quadra 01, com os seguintes azimute e distância 66°48'16" e 64,495m até o vértice 1, ponto inicial da presente descrição, encerrando a área de 5.258,330m². Matrícula nº 80.971 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP. Cadastro Municipal nº 10.0033.0003/0052-000. **Termo de Penhora:** Formalizado em 19/02/2025 por força da decisão de fls. 703. **Avaliação (fls.789):** R\$ 7.600.000,00 em maio/2026. **Conforme Laudo de Avaliação:** Não foi localizado nenhuma construção no terreno. **IPTU/2026:** R\$ 34.164,70. **Localização:** Rua Tito Temporim nº 161/233 – Ferraz de Vasconcelos - SP.

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme **Av.12** – AVERBAÇÃO, oriunda dos autos do processo 1054512-38.2022.8.26.0100 em trâmite perante a 4ª Vara Cível Foro Central Cível. **Av.13** – AVERBAÇÃO, oriunda dos autos do processo 0010909-63.2021.8.26.0100 em trâmite perante a 9ª Vara Cível Foro Central Cível. **Av.14** – AVERBAÇÃO, oriunda dos autos do processo 1035435-19.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 13ª Vara Cível do Foro Central. **Av.21** – AVERBAÇÃO, oriunda dos autos do processo 1109694-43.2021.8.26.0100 em trâmite perante a 34ª Vara Cível do Foro Central. **Av.22** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos processo 0006498-51.2019.8.26.0292 em trâmite perante a 1ª Vara Cível Foro de Jacaré. **Av.23** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos processo 0002683-82.2015.5.02.0202 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Barueri. **Av.24** – PENHORA, oriunda dos autos do processo 0000576-96.2022.8.26.0462 em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Poá. **Av.25** – PENHORA EXEQUENDA. **Av.28** – HIPOTECA JUDICIÁRIA, oriunda dos autos do processo 1109694-43.2021.8.26.0100 em trâmite perante a 34ª Vara Cível do Foro Central. **Av.30** – PENHORA, oriunda dos autos do processo 0000795-81.2015.8.26.0201 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Barueri. **Av.31** – PENHORA, oriunda dos autos do processo 0001338-81.2024.8.26.0191 em trâmite perante a 1ª Foro de Ferraz de Vasconcelos. **Av.32** – AVERBAÇÃO, oriunda dos autos do processo 0001338-81.2024.8.26.0191 em trâmite perante a 1ª Foro de Ferraz de Vasconcelos. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU no importe de R\$ 34.677,14 em junho/2026. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 7.647.120,00**

(junho/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 3.823.560,00** (junho/2026).

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **30** parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado

que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a **90%** do valor de avaliação. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de **10%** (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo

arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 9.8817-4109 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. LUIZ FELLIPPE DE SOUZA MARINO

Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos - SP