

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1ª E 2ª PRAÇA
6ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS DA COMARCA DE GUARULHOS – SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADA EM 1ª E 2ª PRAÇA do bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento e cientificação dos executados: **MARIA DAS GRAÇAS DO PRADO CINTRA (CPF: 068.484.688-86)**, **ROBSON LOPES VIEGAS (CPF: 075.327.578-38)** e **VIEGAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ: 27.058.225/0001-55)**, bem como da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA (CNPJ: 45.279.635/0001-08)**, e dos demais eventuais interessados.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fábio Alves da Motta, da 6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos da Comarca de Guarulhos, do 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, foi determinada a alienação judicial eletrônica do bem imóvel 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, observadas as regras e condições a seguir estabelecidas:

Processo nº: 0030179-21.2023.8.26.0224 – Cumprimento de sentença
(Processo principal nº: 1034806-22.2021.8.26.0224).

No presente processo, processam-se os autos de *Cumprimento de Sentença* decorrente da *Ação de Rescisão Contratual C.C. Restituição de Quantias Pagas e Indenização por Dano Moral*, ajuizada por **MARCIO TEIXEIRA MUNIZ ALEXANDRE (CPF: 305.665.008-92)** e **SONIA APARECIDA DA SILVA MUNIZ (CPF: 344.501.158-30)** em face de **MARIA DAS GRAÇAS DO PRADO CINTRA (CPF: 068.484.688-86)**, **ROBSON LOPES VIEGAS (CPF: 075.327.578-38)** e **VIEGAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ: 27.058.225/0001-55)**.



DO BEM IMÓVEL:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Gleba B, situada no bairro Portão, Zona Rural do Município e Comarca de Atibaia/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO NO INCRA	634.018.007.005-0	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	123.703	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: GLEBA B, localizada no **BAIRRO DO PORTÃO**, zona rural do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de **5,44,95 has., ou 54.495,00 m²**, que assim se descreve: começa no marco 01, junto ao caminho da Campininha, rumo 325°, 322 metros, confrontando com a Gleba A, até uma valeta divisória; daí 18°, 70 metros, confrontando com a propriedade de Vital Afleres, até outra valeta divisória; daí rumo

79°, 100 metros, confrontando com a propriedade de Antenor Felix, até outra valeta; daí rumo 20°40 m., confrontando com a propriedade de Antenor Felix, até o marco 7; daí rumo 157°, 380 metros, confrontando com a Gleba C, até o marco 6, à beira do caminho da Campininha; daí, à direita, na distância de 115 metros, até o marco 1, onde iniciaram as divisas.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO/OBSERVAÇÕES
AV.07/123.703	01/08/2025	Penhora	Proc. nº 0030179-21.2023.8.26.0224	Penhora do imóvel objeto desta matrícula, determinada nos autos do Processo nº 0030179-21.2023.8.26.0224, movido por MARCIO TEIXEIRA MUNIZ ALEXANDRE e SONIA APARECIDA DA SILVA MUNIZ em face de MARIA DAS GRAÇAS DO PRADO CINTRA, ROBSON LOPES VIEGAS e VIEGAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Nomeada depositária a executada MARIA DAS GRAÇAS DO PRADO CINTRA.



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Eventuais regularizações necessárias perante o Cartório de Registro de Imóveis ou a Prefeitura Municipal, relacionadas à transferência e ao registro do imóvel arrematado, serão de responsabilidade do arrematante.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos em andamento até a data de elaboração deste edital.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.731.364,69 (três milhões, setecentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta e nove centavos), em setembro de 2025, conforme laudo de avaliação de fls. 290/294 e decisão de fls. 301/302.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 3.889.707,60 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não consta dos autos, até a elaboração deste edital, certidão atualizada que permita apurar eventual saldo de débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Eventuais créditos tributários incidentes sobre o bem, anteriores à arrematação, sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não sendo atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriores à arrematação.



DÉBITO EXEQUENDO:**165.337,43 (Set/2026)**

DATAS DO LEILÃO: A 1ª Praça terá início em **05 de outubro de 2026, às 15 horas**, e se encerrará em **08 de outubro de 2026, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor atualizado da avaliação, a 2ª Praça terá início imediatamente após o encerramento da 1ª Praça, em **08 de outubro de 2026, às 15 horas**, e se encerrará em **28 de outubro de 2026, às 15 horas**.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance válido, observadas as condições estabelecidas neste Edital e na decisão judicial que autorizou a alienação. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação do imóvel. Não havendo lance válido durante o período do primeiro pregão, terá início o segundo pregão, no qual serão admitidos lances não inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, (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). **Serão admitidas propostas de arrematação parcelada**, exclusivamente por meio eletrônico, pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.pulseleiloes.com.br), observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil. O interessado poderá apresentar: **(a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; ou (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.** A proposta deverá conter **sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta**, sendo o saldo remanescente parcelado em até **30 (trinta) meses**, observadas as demais condições previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil. 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).



LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.





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).



ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: 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).



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).



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 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).



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 da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, 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).

A comissão da leiloeira, 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.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.



FRAUDE EM LEILÃO: Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do 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.



RESPONSABILIDADE 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).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: 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. 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).



ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por meio de 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).



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.



PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item “datas do leilão”, 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 “datas do leilão”, 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 deste edital (artigo 900 do CPC).



ALIENAÇÃO PARTICULAR: 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 “Condições de Venda” deste Edital.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.



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, 09 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FÁBIO ALVES DA MOTTA
JUÍZ DE DIREITO

