

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Jom Empreendimentos Imobiliários** (CNPJ 32.006.677/0001-23), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Residencial Guatambu Park**. Processo nº **1005776-92.2021.8.26.0077** (apensado ao processo nº **1004054-86.2022.8.26.0077**).

O Dr. **Lucas Gajardoni Fernandes**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **27/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **30/10/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **30/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **19/11/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a 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 arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a 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.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos junto ao Condomínio Residencial Guatambu Park no valor de R\$130.362,79 atualizado até fevereiro/2026 conforme fls. 356/363. Constam débitos junto a Prefeitura Municipal de Birigui no valor de R\$40.107,60 atualizado até junho/2025 conforme fls. 335/337.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – UNIDADE AUTÔNOMA Nº 11 (onze), QUADRA “A”, do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela,

5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 12; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 10 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com propriedade de Garibaldi Arantes, todos da mesma quadra. Imóvel objeto da matrícula 84.446 do 1º ORI de Birigui/SP com Inscrição Municipal sob o nº 01.07.064.0014.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rodovia Senador Teotônio Vilela, nº 5.555 – Birigui/SP. O terreno possui medidas regulares totalizando 1.000,00m² de área superficial e sobre este não foram edificadas benfeitorias.

**Ônus da Matrícula** – Consta na Av.4 (23/11/2021) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.5 (28/05/2023) a penhora em favor de Condomínio Residencial Guatambu Park extraída dos autos sob o nº 1004057-86.2022.8.26.0077.

**Avaliação do bem** – (fevereiro/2024) – R\$250.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$282.027,03. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam o Executado e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.  
Nada mais.

Birigui, 20 de agosto de 2026.



**Lucas Gajardoni Fernandes**  
Juiz de Direito