



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0000023-09.2018.8.26.0068**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Exequente: **Espólio de Manuel Taveira de Magalhaes**
 Executado: **JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Tramitação prioritária

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material movida por ESPÓLIO DE MANUEL TAVEIRA DE MAGALHAES em face de JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PROCESSO Nº 0000023-09.2018.8.26.0068

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Barueri, Estado de São Paulo, Dr(a). DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA JUCESP nº 975**, com escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.clebercardosoleiloes.com.br, no dia **04/05/2026, às 08 horas, terá início o 1º pregão em data única que se estenderá às 16 horas do dia 04/05/2026**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á o **2º pregão no dia 04/05/2026, às 16:01 horas e se encerrará no dia 29/05/2026, às 16 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **50%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, a executada, **JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 61.583.860/0001-90, na pessoa do seu representante legal, a credora tributária **UNIÃO**, na pessoa do seu representante legal, bem como a **ASSOCIAÇÃO ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL LAGO ORION**, CNPJ 10.413.627/0001-28, ficam **INTIMADOS** das datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 2.500,00** (*dois mil e quinhentos reais*), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas).

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados **até o início da 1ª Praça** pelo valor não inferior ao da avaliação e **até o início da 2ª Praça** pelo valor não inferior a **50%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, **através de depósito judicial nos autos** (Art. 267 das NSCGJ).

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Outrossim, os casos não previstos na r. decisão de folhas 591/593 dos autos, serão devidamente apreciados pelo MM. Juízo da causa.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 (11) 2978-6710, E-mail: contato@clebercardosleiloes.com.br.

DOS BENS IMÓVEIS: LOTE 01: TERRENO URBANO, situado na Avenida Aquário, constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 13, do loteamento denominado “PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2”, no Bairro Belval, Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 143,46m de frente em curva para a Avenida Aquário, em quatro segmentos de 25,05m, 25,67m, 33,55m e 59,19m; e, 71,54m nos fundos, de quem da frente olha para o imóvel, confrontando com o lote 02 e sistema de lazer; encerrando a área de 2.857,79m². Imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

objeto da matrícula nº 183.637 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Barueri sob o nº 24354.54.84.0001.00.000.1. **Avaliação homologada fls. 772) (ATUALIZADA PARA MARÇO de 2026): R\$ 2.087.657,64** (dois milhões, oitenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise à matrícula do imóvel, constou-se que existem alguns gravames sobre o bem, quais sejam: AV.1 – foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. AV.2 – indisponibilidade de bens do patrimônio em nome da empresa JDC Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda – EPP no processo nº 0007781-27.2015.403.6144, em trâmite 1ª Vara Federal da Comarca de Barueri. AV.3 – PENHORA determinada nos autos do processo nº 00041913520094036182, em trâmite na 1ª Vara Federal do Município e Comarca de Barueri. AV.4 – PENHORA exequenda. AV. 05 PENHORA, determinada no proc. nº 0001196-92.2023.8.26.0068, da 4ª Vara Cível de Barueri – SP; AV.06: PENHORA determinada no proc. nº 0031907-44.2015.4.03.6144, da 1ª Vara Federal de Barueri – SP.

Verificou-se constar **penhora no rosto dos autos** oriunda do processo nº 0002695-27.2010.5.02.0023, da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo. Consta ainda ação de cobrança distribuída pela Associação Aldeia da Serra Residencial Lago Orion, CNPJ/MF nº 10.413.627/0001-28, processo nº 1006258-67.2021.8.26.0068, em tramitação perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri – SP. Verificou-se constar, por fim, débitos associativos no valor de R\$ 399.244,30 (fls. 793/794).

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Avenida Aquário, lote 01 da quadra 13, do loteamento denominado Praça da Aldeia da Serra 2, atualmente Residencial Lago Orion, Município de Barueri - SP,

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ JANEIRO de 2026: R\$ 2.998.420,41 (dois milhões, novecentos e noventa e oito, quatrocentos e vinte reais e quarenta e um centavos).

DÉBITOS DO IMÓVEL NA PREFEITURA DE BARUERI – SP: Matrícula nº 183.637 – C.C.M nº 24354.54.84.0001.00.000.1 (DEZEMBRO de 2025): **R\$ 11.992,17** (onze mil, novecentos e noventa e dois reais e dezessete centavos)

DÉBITOS INFORMADOS PELA UNIÃO NOS AUTOS fls. 447/450: R\$ 2.698.994,34 (dois milhões, seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos)

DÉBITOS REF. A TAXAS ASSOCIATIVAS (fls. 929/930) R\$ 507.207,86 (quinhentos e sete mil, duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBSERVAÇÃO: Os débitos fiscais, tributários e condominiais incidentes sobre o bem imóvel **até a data da arrematação** serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme o teor do item "13" da referida r. decisão de fls. 591/593.

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail contato@clebercardosleiloes.com.br.

OBS: A venda será efetuada em caráter “*AD CORPUS*” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação. Eventuais débitos tributários, fiscais e condominiais que não sejam sub-rogados no preço da arrematação ficarão a cargo da arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 26 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone:

4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min