



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TANABI

FORO DE TANABI

1ª VARA

Rua Capitão Bonfin, nº 273, Criminal Tel. (17) 2121 - 5152, Centro - CEP 15170-000, Fone: (17) 2221- 5155, Tanabi-SP - E-mail:

tanabi1@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: **0001913-88.2018.8.26.0615**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Fernanda Garcia Fernandes de Freitas**
 Executado: **CHD Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU CHD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução movida por FERNANDA GARCIA FERNANDES DE FREITAS em face de CHD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PROCESSO Nº 0001913-88.2018.8.26.0615

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de Tanabi, Estado de São Paulo, Dr(a). TIAGO OCTAVIANI, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução** ajuizado por **Fernanda Garcia Fernandes de Freitas** contra **CHD Empreendimentos Imobiliários Ltda** - Processo nº **0001913-88.2018.8.26.0615** (Nº de Ordem 2016/000623) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moyses, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **27/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **29/05/2026**, às **14:00** horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) bem(ns) no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TANABI

FORO DE TANABI

1ª VARA

Rua Capitão Bonfin, nº 273, Criminal Tel. (17) 2121 - 5152, Centro - CEP 15170-000, Fone: (17) 2221- 5155, Tanabi-SP - E-mail:

tanabi1@tjsp.jus.br

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

horas do dia **19/06/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do *whatsapp* (**55 11 96854-0866**), telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogam-se no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participa das praças em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TANABI

FORO DE TANABI

1ª VARA

Rua Capitão Bonfin, nº 273, Criminal Tel. (17) 2121 - 5152, Centro - CEP 15170-000, Fone: (17) 2221- 5155, Tanabi-SP - E-mail:

tanabi1@tjsp.jus.br

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

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como "*desejo exercer meu Direito de Preferência*", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TANABI

FORO DE TANABI

1ª VARA

Rua Capitão Bonfin, nº 273, Criminal Tel. (17) 2121 - 5152, Centro - CEP 15170-000, Fone: (17) 2221- 5155, Tanabi-SP - E-mail:

tanabi1@tjsp.jus.br

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

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrações anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrações.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Imóvel descrito na matrícula nº 26.134 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi (fls. 282/283), em nome da executada, consistente em um imóvel urbano de um terreno, denominado lote no "12", da quadra no "192", do Residencial Jardim Progresso III, no distrito e município de Cosmorama, Comarca de Tanabi-SP.

Descrição da Matrícula sob nº 26.134 do CRI de Tanabi/SP: **IMÓVEL:** Imóvel urbano constante de um terreno, denominado lote "12", da quadra nº "192", do **RESIDENCIAL JARDIM PROGRESSO III**, no distrito e município de **COSMORAMA**, desta Comarca de **TANABI**, Estado de São Paulo, situado às margens da Rua Projetada "A", distante 105,00 metros da esquina com o prolongamento da Avenida Vitório Luvizari, medindo 9,00 metros de frente, 9,00 metros no fundo, 20,00 metros no lado direito, e 20,00 metros no lado esquerdo, totalizando a área de 180,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada "A", no fundo com o Loteamento **JARDIM PROGRESSO**, pelo lado direito com o lote nº "13", e pelo lado esquerdo com o lote nº "11". Cadastro: 3900/000.

Avaliação, fls. 360: Um terreno denominado lote no 12, da quadra 192, situado a Rua Projetada A, oriundo da matrícula nº 26134 do CRI de Tanabi/SP.

Ônus: Av.03 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos.

*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Observação: Conforme consta nas fls. 338/340, foi celebrado o 'Instrumento Particular de Venda e Compra Definitiva de Bem Imóvel Urbano com Valor Inferior a 30 (Trinta) Salários-mínimos'. O referido negócio jurídico tem como objeto o imóvel matriculado sob o nº 26.134 do CRI de Tanabi/SP, figurando como adquirentes as empresas FT Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Ferreira, Elias, Agropecuária e Participações Ltda.

Valor da Avaliação em 19/08/2025: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TANABI

FORO DE TANABI

1ª VARA

Rua Capitão Bonfin, nº 273, Criminal Tel. (17) 2121 - 5152, Centro - CEP 15170-000, Fone: (17) 2221- 5155, Tanabi-SP - E-mail:

tanabi1@tjsp.jus.br

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

Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em MAR/2026: R\$40.809,84 (quarenta mil, oitocentos e nove reais e oitenta e quatro centavos).

Depositário: Atual Possuidor.

Local do bem: Rua Projetada A, Residencial Jardim Progresso III, Cosmorama/SP.

Não consta dos autos informação sobre recursos pendentes de julgamento que recaiam sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Tanabi, aos 07 de abril de 2026.

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