

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP – J266177

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0014012-06.2023.8.26.0554
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Vinícius Moura Bertolazzo
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Mixer Pirassununga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda Mixer Pirassununga Incorporação, Administração e Participação S.A Axe Capital Empreendimentos e Participações Rafael Vasconcelos Guedes
TERCEIRO(S):	Município de Bragança Paulista/SP Residencial Varandas da Serra II
COPROPRIETÁRIO(S):	Karina Lopes Murilho Sanches

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **28/09/2026 às 15:00:00** até **01/10/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **01/10/2026 às 15:01:00** até **21/10/2026 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça, considerando apenas o percentual penhorado.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* **[1]**.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. [3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma unidade autônoma - casa residencial, que recebeu o número 220/2 - casa 02, com frente para área comum do condomínio, que por sua vez faz frente para a Rua Capitão Antonio Fonseca, no condomínio denominado "Residencial Varandas da Serra II", tendo dito empreendimento o número 220 da referida Rua Capitão Antonio Fonseca, no loteamento denominado "Jardim São Miguel", na cidade e comarca de Bragança Paulista - SP, compondo-se dita unidade autônoma de pavimento térreo com a área de 40,68m², pavimento superior com a área de 33,14m² e varanda com a área de 3,82m², no total de 77,64m², cabendo-lhe portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns equivalente a 4,0404%, compondo-se dita unidade autônoma no pavimento térreo de hall de entrada, área coberta, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço, quintal e escada que dá acesso ao pavimento superior, este compondo-se de hall de entrada, dois dormitórios, um escritório, varanda e um banheiro social, confrontando pela frente com a área comum do condomínio, pelo lado direito confronta com a unidade 01, pelo lado esquerdo confronta com a unidade 03 e nos fundos confronta com o lote 53, ficando esta unidade autônoma com direito ao espaço para guarda de um veículo na área comum de uso exclusivo no pátio de estacionamento, identificado como vaga 02. O terreno onde se encontra edificado o referido prédio apresenta-se com a seguinte descrição: um lote de terreno identificado com o número 54/55 da quadra 25 com área de 2,038,18m², situado no loteamento denominado "Jardim São Miguel" na cidade e comarca de Bragança Paulista, medindo de frente 35,6m, sendo 8,38m em linha reta + 18,84m em curva + 8,38m em linha reta, onde confronta com a Rua Capitão Antonio Fonseca; 35m do lado direito, para quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote número 53; 35m do lado esquerdo, onde confronta com o lote número 56; tendo nos fundos 38,97m, onde confronta com os lotes números 08, 09, 10, 11 e 12, sendo 5,5m para o lote 8 + 11m para o lote 9 + 7,5m para o lote 10 + 7,5m para o lote 11 + 7,47m para o lote 12 e mais 38,97m onde confronta com os lotes números 13, 14, 15 e 16, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra número 25

MATRÍCULA(S): n°97.979 do CRI de Bragança Paulista/SP

CONTRIBUINTE(S): 1.00.00.52.0025.1115.02.00

ÔNUS: Cláusulas restritivas (Av.1-12/09/18 - proibição de indústrias, comércios ou entidades de culto religioso; servidão de passagem acerca de encanamentos, águas pluviais e esgotos); Penhora em favor do Exequente (Av.3-13/11/24); e Decreto de indisponibilidade (Av.4-13/11/24 - proc. 1001601-38.2022.5.02.0433 - 3VT de Santo André/SP - R\$ 9.006,00 - em Mai/26)

DEPOSITÁRIO(S): Rafael Vasconcelos Guedes

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 318.000,00 (em 02/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

VALOR DE 2ª PRAÇA: 60% do valor de 1ª Praça (considerando a aplicação do desconto judicial apenas sobre o percentual penhorado de 100%).

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 2.497,46 (em 05/2025)

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 10.467,55(em 08/2026)

LOTE 2**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma área de terras, denominada "2-2", com 1.949,90m², situada no lado esquerdo da Rodovia Padre Aldo Bolini, sentido de quem se dirige à cidade de Piracaia, equidistante 901,79m do km 67, da citada rodovia, no Bairro da Água Comprida, perímetro urbano, da cidade e comarca de Bragança Paulista, formada por parte de uma outra área denominada Área 2, perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula número 67.621, do CRI de Bragança Paulista/SP, sendo que o objeto desta peça matricial apresenta as seguintes medidas, rumos e confrontações: tem seu início junto ao marco 1B, localizado no canto que confronta com a faixa de domínio do D.E.R. (Rod. Padre Aldo Bolini - SP 63) e a Área número 2-1; do vértice 1B, segue até o vértice 2, no azimute 145°04'34", em uma distância de 11,844m, confrontando com faixa de domínio do D.E.R., por divisa com cerca, do vértice 2, defletindo à esquerda segue até o vértice 2A, no azimute 140°03'15", em uma distância de 11,693m, confrontando com faixa de domínio do D.E.R. (Rod. Padre Aldo Bolini - SP 63), por divisa com cerca, do vértice 2A, defletindo à esquerda segue até o vértice 2B, no azimute 32°35'34", em uma distância de 97,740m, confrontando com a área número 2-3, por divisa com cerca, do vértice 2B, defletindo à esquerda segue até o vértice 1C, no azimute 295°25'15", em uma distância de 20,181m, confrontando com a Área Verde da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, por divisa com cerca; do vértice 1C, defletindo à esquerda segue até o vértice 1B (início da descrição), no azimute 213°53'13", em uma distância de 86,944m, confrontando com a Área número 2-1, onde teve início e finda.

MATRÍCULA(S): nº73.862 do CRI de Bragança Paulista/SP**CONTRIBUINTE(S):** 3.01.01.74.0001.0260.00.00**ÔNUS:** Penhora em favor do Exequente (Av.5-13/11/24); e Decreto de indisponibilidade (Av.6-13/11/24 - proc. 1001601-38.2022.5.02.0433 - 3VT de Santo André/SP - R\$ 9.006,00 - em Mai/26)**DEPOSITÁRIO(S):** Rafael Vasconcelos Guedes**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 385.000,00 (em 02/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).**VALOR DE 2ª PRAÇA:** 80% do valor de 1ª Praça (considerando a aplicação do desconto judicial apenas sobre o percentual penhorado de 50%).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 9.502,88 (em 08/2026)**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 194.903,51 (em 02/2026)**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).**DEMAIS DÉBITOS:** Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão subrogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação 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) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 13/08/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.