



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@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: **0001174-37.2017.8.26.0426**

Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidão / Cumprimento / Execução-Obrigaçāo de Fazer / Não Fazer**

Exequente: **Mondrian Empreendimentos Ltda**

Executado: **Empreendimento Imobiliario e Terraplanagem Aguas Claras Ltda**

Justiça Gratuita

### **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**\* Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF**

**Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem **Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Águas Claras Ltda – CNPJ nº 12.006.588/0001-70**, por meio de seus representantes legais **César Augusto Morgado Ubiali** – CPF nº 004.173.618-40 e **Elizabeth Aranha Guimarães Ubiali** – RG nº 7.375.939-SSP/SP, seus cônjuges se casados forem, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Mondrian Empreendimentos Ltda**, Processo nº **0001174-37.2017.8.26.0426**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única, do Foro de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, Dr(a). DANIEL DIEGO CARRIJO, na forma da Lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES ([www.bastonleilos.com.br](http://www.bastonleilos.com.br)) portal de leilões on-line, levará o público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital. **No 1º Leilão com início no dia 08 DE NOVEMBRO DE 2023, às 14:00 horas e término no dia 13 DE NOVEMBRO DE 2023, às 14:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 04 DE DEZEMBRO DE 2023, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação** (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 01:** Um terreno localizado no município de Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP, no loteamento denominado RECANTO ÁGUAS CLARAS, composta da QUADRA C - LOTE 36, com a área de 2.123,57m<sup>2</sup> (dois mil, cento e vinte e três metros quadrados e cinquenta e sete centímetros quadrados). O acesso do imóvel se dá por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização. Topografia: O padrão da gleba é em



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min**

**“DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos.**

**Infraestrutura:** Não existem benfeitorias na propriedade. **Microrregião:** A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja. Medindo 24,82 metros de frente para a rua 7; 42,68 metros por córrego aos fundos confrontando com a remanescente da fazenda Santana; 70,22 metros de um lado confrontando com o lote nº 35; e 58,10 metros do outro lado confrontando com o lote nº 37. Imóvel cadastrado na prefeitura municipal de Itirapuã sob o número 80.99.03.36.00. **Registros Anteriores:** R-07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 – escritura pública de doação, posteriormente R-06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho 2.010 – instrumento de constituição contratual da sociedade empresária limitada, e R-8 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 – Registro do Loteamento. Este bem está matriculado sob o nº 7.090, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP

**AVALIAÇÃO – LOTE 01:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 117.448,28 (cento e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos)**, conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 788/813, de 12 de maio de 2023, homologado pela Decisão de fls. 821, de 26 de junho de 2023.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 01:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

**1) Restrições e Obrigações:** consta no contrato padrão do loteamento restrições convencionais dentre outras, as seguintes: A) as edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as normas e exigências do código de obras do município, não podendo ser construídas mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para o uso de uma só família e nem mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, executando- se torre, mirantes e caixa d' água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observadas ainda aos recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; B) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; C) todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e digam respeito às limitações imposta a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; D) o lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; E) o lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo normas legais vigentes; F) as fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; G) competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetro. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará a vendedora, ou a quem está a determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: A) manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima a vincenda, incluindo-o no respectivo boleto bancário ; B) construir, no prazo de seis meses, a partir da data da assinatura do contrato, as cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; C) fica terminantemente proibida



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; D) deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública, deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas ás divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; E) os muros de divisa terão sempre a altura máxima de dois metros de superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico a parte interno; F) tratando-se o presente loteamento de um bairro jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas ás árvores existentes no terreno, derrubando somente as que foram estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; G) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário a implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feitas; F) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção, de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que na criação, ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incomodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, á juízo da vendedora, ou no que de quem está a indicar; I) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou a critério da vendedora, ou, de quem estar a indicar, conforme AV-01 da matrícula nº 7.090, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP;

2) Penhora extraída do processo de Execução Civil, processo nº 0011743720178260426, em que Mondrian Empreendimentos Ltda, move em face de Empreendimentos Imobiliário e Terraplanagem Águas Claras Ltda, perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, conforme AV-04 da matrícula nº 7090, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**DESCRÍÇÃO DO BEM – LOTE 02:** Um terreno localizado no município de Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP, no loteamento denominado RECANTO DAS ÁGUAS CLARAS, composto da QUADRA C- LOTE 37, com a área de 1.948,77 m<sup>2</sup> (mil e novecentos e quarenta e oito metro e setenta e sete centímetros quadrado). O acesso do imóvel se dá por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização. Topografia: O padrão da gleba é em “DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos. Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade. Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja. Medindo 48,35 metros de frente para A rua 7; 29,75 metros por córrego aos fundos confrontando com o remanescente da fazendo Santana; 58,10 metros de um lado confrontando o lote nº36; e 51,98 metros do outro lado confrontando com o remanescente da Fazenda Santana. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuã sob o número 90.99.03.37.00 Registros anteriores: R-07 da matricula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990- escritura pública de doação, posteriormente R- 06 da matricula 5.634, datado 16 de julho de 2.010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada, e o R-8 da matrícula 5.634, datado 08 de julho de 2.011-



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .. Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

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

**Registro de Loteamento. Este bem está matriculado sob o nº 7.091, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.**

**AVALIAÇÃO – LOTE 02:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ **107.780,62 (cento e sete mil, setecentos e oitenta reais e sessenta e dois centavos)**, conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 788/813, de 12 de maio de 2023, homologado pela Decisão de fls. 821, de 26 de junho de 2023.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 02:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Restrições e Obrigações: consta no contrato padrão do loteamento restrições convencionais dentre outras, as seguintes: a) as edificações, que vierem a ser constituídas, deverão atender as normas de exigências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para o uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, executando-se torres, mirantes e caixa d` água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. as edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observadas ainda os recuos mínimos das divisas. as construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente provadas pelos, poderes públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás ; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competente e que digam respeito ás limitações impostas a loteamento de lazer, localizadas a área urbanas; d) o lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha a ser aprovado pelo município; e) o lote deverá ser desmembrado mediante aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) as fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetro. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará a vendedora, ou a quem está determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vincenda, incluindo-o no respectivo boleto; b) construir no prazo de seis meses, a partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisa do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenarias, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para os lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. a frente do lote em relação a via pública, deverá ter um recuo de cinco metros. de ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) os muros de divisa terão sempre a altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se presente loteamento de um bairro jardim, comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias à construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário à implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que a criação, ou manutenção, de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incômodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, á juízo da vendedora, ou a quem está a indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou a critério da vendedora, ou, de quem está indicar, conforme AV-01 da matrícula nº 7091, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP;

2) Penhora, extraída do processo de Execução Civil, processo nº 0011743720178260426, em que Mondrian Empreendimento Ltda move em face de Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Águas Claras Ltda, perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, conforme AV-04 da matrícula nº 7091, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 03:** Um terreno localizado no município de Itirapuã, Comarca de Patrocínio Paulista/SP, no loteamento denominado RECANTO DAS ÁGUAS CLARAS, composto de QUADRA D - LOTE 12, com a área de 1.196,50m<sup>2</sup> (mil, cento e noventa e seis metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados). O acesso do imóvel se dá por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização. Topografia: O padrão da gleba é em “DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos. Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade. Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja. Medindo 22,21 metros de frente para a Rua 7; 13,58 metros aos fundos confrontando com o lote nº 32; 67,32 metros de um lado confrontando o lote nº 11; e 66,72 metros do outro lado confrontando com o lote nº 13. Imóvel cadastrado na prefeitura municipal de Itirapuã sob o nº 80.99.04.12.00. Registros Anteriores: R-07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente R-06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2010 - Instrumento de Constituição Contratual Da Sociedade Empresária Limitada, e R-08 da matrícula 5.634, datado 08 de julho de 2.011 - Registro do Loteamento. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 7103, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**AVALIAÇÃO – LOTE 03:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 94.535,46** (noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e quarenta e seis centavos), conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 788/813, de 12 de maio de 2023, homologado pela Decisão de fls. 821, de 26 de junho de 2023.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 03:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Restrições e Obrigações: consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais dentre outras, as seguintes: a) as edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .. Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

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

normas e exigências do código de obras do município, não podendo ser construída mais do que uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da rua fronteira do lote, executando-se torres, mirantes e caixa d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com a da construção principal. As edículas, ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observados ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c) todas as edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam respeito as limitações impostas a loteamentos de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) o lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha ser aprovado pelo município; e) o lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) as fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) competirá ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará a vendedora, ou a quem está a determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) manter o terreno limpo e, o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vincendo, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, a partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisa do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para o lote vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas as divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) os muros de divisas terão sempre a altura máxima de de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interno; f) tratando-se o presente loteamento de um bairro jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas as árvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias a construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou qualquer outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário, a implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de responder pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia compreendida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação e manutenção de animais de grande e médio porte dentro do lote, sendo que a criação, ou a manutenção de pequenos animais domésticos e de estimação, desde de que não constituam qualquer incomodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se a construir instalações adequadas, à juízo da vendedora, ou no quem está indicar; i) as obrigações e restrições constantes no contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso dos proprietários, ou a critério da vendedora, ou, de quem está indicar, conforme AV-01 da matrícula nº 7103, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP;



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

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

2) Penhora extraída dos autos do processo de Execução Civil, processo nº 0011743720178260426, em que Mondrian Empreendimento Ltda move em face de Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Águas Claras Ltda, perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, conforme AV-02 da matrícula nº 7103, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**DESCRIÇÃO DO BEM – LOTE 04:** Um terreno localizado no município de Itirapuã, comarca de Patrocínio Paulista/SP, loteamento denominado Recanto das Águas Clara, composto da Quadra D- Lote 14, com a área de 1.194,51m<sup>2</sup> (mil cento e noventa e quatro metros quadrados e cinquenta e um centímetros quadrados). O acesso do imóvel se dá por aproximadamente 1,5 km da rodovia Engenheiro Ronan Rocha, faz com que a propriedade tenha uma ótima localização. Topografia: O padrão da gleba é em “DECLIVE”, predominantemente argiloso, com alguns trechos arenosos e com pedregulhos. Infraestrutura: Não existem benfeitorias na propriedade. Microrregião: A microrregião onde está inserido o imóvel é rural, com fazendas em toda sua extensão e com plantações predominantes de cana de açúcar e soja. Medindo 14,81 metros de frente para Rua 7; 22,22 metros aos fundos confrontando com os lotes nº 30 e nº 29; 66,10 metros de um lado confrontando com o lote nº 13; 67,12 metros do outro lado confrontando com o lote nº 15. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itirapuã sob o número 80.99.04.14.00. Registros Anteriores: R-07 da matrícula 1.919, datado de 15 de junho de 1.990 - Escritura Pública de Doação, posteriormente R-06 da matrícula 5.634, datado de 16 de julho de 2010 - Instrumento de Constituição Contratual da Sociedade Empresária Limitada, e R-08 da matrícula 5.634, datado de 08 de julho de 2011 - Registro de Loteamento. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 7105, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**AVALIAÇÃO – LOTE 04:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 94.378,23 (noventa e quatro mil, trezentos e setenta e oito reais e vinte e três centavos)**, conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 788/813, de 12 de maio de 2023, homologado pela Decisão de fls. 821, de 26 de junho de 2023.

**ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL – LOTE 04:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Restrições e obrigações: consta do contrato padrão do loteamento restrições convencionais dentre outras, as seguintes: a) as edificações, que vierem a ser construídas, deverão atender as normas e exigências, do código de obras do município, não podendo ser construída mais do uma casa e respectivas dependências, ficando restrita a uma ocupação máxima de 40% da área do terreno, para uso de uma só família e nem ter mais de dois pavimentos, acima do nível da fronteira do lote, excetuando-se torres, mirantes e caixa d’água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. As edículas ou quaisquer dependências não poderão ter mais de um pavimento, acima do nível da rua e deverão estar em harmonia arquitetônica com a construção principal, tendo o mesmo tratamento de fachadas, observadas ainda os recuos mínimos das divisas. As construções a serem realizadas deverão ser preenchidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizadas pelos respectivos alvarás; b) é terminantemente proibida qualquer atividade industrial no local; c)



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .. Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

todas ás edificações deverão respeitar as faixas de preservação estipuladas por lei, ou pelos órgãos competentes e que digam a respeito ás limitações impostas a loteamento de lazer, localizadas em áreas urbanas; d) o lote deverá contar com fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, observando o projeto padrão, ou, similar, que venha ser aprovado pelo município; e) o lote poderá ser desmembrado mediante a aprovação junto ao poder público municipal, atendendo as normas legais vigentes; f) as fossas sépticas serão de responsabilidade do comprador; g) competira ainda ao comprador, o custo das ligações preventivas, da linha tronco aos lotes, inclusive cavaletes e hidrômetros. Feita a ligação de água ao lote compromissado, o comprador pagará a vendedora, ou a quem está determinar, uma taxa mensal correspondente ao respectivo consumo. Do contrato padrão consta ainda obrigações do comprador: a) manter o terreno limpo e, caso não o faça, autoriza, desde logo, a vendedora a fazê-lo cobrando o custo juntamente com a prestação próxima vincenda, incluindo-o no respectivo boleto bancário; b) construir, no prazo de seis meses, a partir da data da assinatura do contrato, as cercas de divisas do lote adquirido, podendo, para tanto, usar muros de alvenaria, alambrados, cercas vivas ou outra forma, que impeça a passagem de pessoas e animais para o lotes vizinhos; c) fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material; d) deverá respeitar os recuos abaixo, nas construções a serem efetuadas. A frente do lote em relação a via pública, deverá ter um recuo mínimo de cinco metros. De ambas ás divisas laterais deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,50 metros; e) os muros de divisas terão sempre a altura máxima de dois metros da superfície natural do terreno, devendo sempre ter tratamento ou acabamento, na parte externa idêntico ao interior; f) tratando-se o presente loteamento de um bairro jardim, o comprador se compromete a respeitar e preservar todas ás arvores existentes no terreno, derrubando somente as que forem estritamente necessárias a construção da edificação no lote, ficando expressamente proibido o uso de fogo para a limpeza do terreno, ou outro artifício, que possa prejudicar o meio ambiente; g) o comprador se compromete também a executar somente o movimento de terra necessário a implantação das construções e acesso, evitando grandes terraplanagens, dentro do lote, que prejudiquem a paisagem, ou, os vizinhos, sob pena de respeitar pelas cominações previstas em lei, por crime ambiental, além de perdas e danos e de se obrigar a restaurar a topografia comprometida pela movimentação de terra indevidamente feita; h) fica terminantemente proibida a criação ou manutenção de animais de grande ou médio porte dentro do lote, sendo que a criação, ou, manutenção de pequenos animais domésticos e de estimação, desde que não constituam qualquer incomodo ou embaraço, para os ocupantes das propriedades vizinhas, o comprador obriga-se construir instalações adequadas, a juízo da vendedora, ou no de quem está indicar; i) as obrigações e restrições constantes do contrato padrão somente poderão ser alteradas por consenso da maioria dos proprietários, ou a critério da vendedora, ou de quem a esta indicar, conforme AV-01 da matrícula nº 7105, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP;

2) Penhora extraída dos autos do processo de Execução Civil, processo nº 0011743720178260426, em que Mondrian Empreendimento Ltda, move em face de Empreendimento Imobiliário e Terraplanagem Águas Claras Ltda, perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP, conforme AV-02 da matrícula nº 7105, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio Paulista/SP.

**AVALIAÇÃO TOTAL:** O valor total da avaliação dos bens imóveis a serem leiloado é de R\$ **414.142,59 (quatrocentos e quatorze mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e nove centavos)**, conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 788/813, de 12 de maio de 2023, homologado pela Decisão de fls. 821, de 26 de junho de 2023.



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamentos, sobre o bem a ser arrematado.

**DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**Estado do Imóvel:** O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site [www.bastonleiloes.com.br](http://www.bastonleiloes.com.br), e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tal os meios de contato oferecidos pelo site deste Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º Leilão, cuja data está informada acima.

### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).
- 3) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor de avaliação (Art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 5) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);
- 6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 8) a comissão devida ao Leiloeiro Público será de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

**9)** com a aceitação do lance, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);

**10)** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

**11)** o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

**12)** não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);

**13)** o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

**14)** eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

**15)** o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

**16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

**17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

**18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;

**19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, caput, e §1º do Código de Processo



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, .., Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min**

Civil;

**20)** Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

**21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”;

**LEILOEIRO:** O leilão ocorrerá no site eletrônico [www.bastonleilos.com.br](http://www.bastonleilos.com.br), devidamente acompanhado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Mouzar Baston Filho, inscrito na JUCESP nº 821.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

### **PAGAMENTO PARCELADO:**

**1)** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

**2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.

**3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.

### **OBSERVAÇÕES:**

**1)** Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

**2)** Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**3)** Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

**ADJUDICAÇÃO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro Público.



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA

FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA

VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, Centro - CEP 14415-000,  
Fone: (16) 3145-1333, Patrocínio Paulista-SP - E-mail:

patrocinio@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min**

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

**DO ACORDO – A partir do encaminhamento do Edital para publicação,** caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do acordo, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante a Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista/SP sito a Praça Nossa Senhora do Patrocínio, nº 1118, Centro CEP: 14415-000, Patrocínio Paulista/SP, Telefone: (16) 3145-1333 - E-mail: [patrocinio@tjsp.jus.br](mailto:patrocinio@tjsp.jus.br), ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCESP nº 821, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: [mouzar@bastonleilos.com.br](mailto:mouzar@bastonleilos.com.br).

Fica a empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem, por meio de seus representantes legais, seus cônjuges se casados forem, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil. Patrocínio Paulista/SP, 17 de outubro de 2023 . Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Patrocínio Paulista, aos 17 de outubro de 2023.

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