

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 2ª VARA CÍVEL - FORO DE BOITUVA TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 14.032.865/0001-44)**; dos credores: **ANTÔNIO FRANCO SOARES (CPF/MF Nº 306.581.369-68)**, **APARECIDA LOPES SOARES (CPF/MF Nº 276.841.738-63)**, **ANTÔNIA VALDILENE BARROS LIMA (CPF/MF Nº 897.936.503-97)**, **MANOEL MESSIAS BARBOSA DA SILVA (CPF/MF Nº 313.684.158-14)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Pinho Ribeiro, da 2ª Vara Cível – Foro de Boituva, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão de Negócio Jurídico Cumulado com Indenização por Danos Materiais e Morais em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **DAVI SANTANA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 053.384.725-70)** em face de **SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 14.032.865/0001-44)** nos autos do **Processo nº 0002603-96.2020.8.26.0082** (Processo Principal nº 1001283-33.2016.8.26.0082), e foi designada a venda dos bens imóveis abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento Terra de Santa Cruz II, Lote 06, Quadra A, bairro Santa Cruz, Boituva/SP, CEP: 18550-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	44114-64-73-0075-00-000.
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	7.881
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Boituva/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote de Terreno nº 06, da Quadra "A", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 267,75m² (duzentos e sessenta e sete metros e setenta e cinco decímetros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Um (01), lado par, medindo 8,02m (oito metros e dois centímetros); pela direita com os lotes nº 02, 03, 04 e 05 medindo 33,76m (trinta e três metros e setenta e seis centímetros); pelo fundo com a viela ecológica 07 medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 07, medindo 33,78m (trinta e três metros e dezoito centímetros).

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 04	06/05/2026	Penhora	Proc. nº 0001964-73.2023.8.26.0082	Antônio Franco Soares e Aparecida Lopes Soares



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 110.000,00 (Out/2023 – Fls. 128/129 – Homologação às Fls. 144/145).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 125.445,57 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento Terra de Santa Cruz II, Lote 07, Quadra A, bairro Santa Cruz, Boituva/SP, CEP: 18550-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	44114-64-73-0083-00-000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	7.882
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Boituva/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote de Terreno nº 07, da Quadra "A", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II" situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 263,09 m2 (duzentos e sessenta e três metros e nove centímetros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Um (01), lado par medindo 8.02m (oito metros e dois centímetros); pela direita com o lote nº 06, medindo 33,18m (trinta e três metros e dezoito centímetros); pelo fundo com a viela ecológica 07 medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 08, medindo 32,59m (trinta e dois metros e cinquenta e nove centímetros).



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 110.000,00 (Out/2023 – Fls. 128/129 – Homologação às Fls. 144/145).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 125.445,57 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



LOTE 03 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento Terra de Santa Cruz II, Lote 08, Quadra A, bairro Santa Cruz, Boituva/SP, CEP: 18550-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	4114-64-73-0091-00-000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	7.883
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Boituva/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote De Terreno nº 08, da Quadra "A", do Loteamento denominado "Terras do Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 258,42m (duzentos e cinquenta e oito metros e quarenta e dois decímetros quadrados, com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Um (01), lado par. medindo 8.02m (oito metros e dois centímetros); pela direita com o lote nº 07 medindo 32 59m flinta e aos metros e cinquenta e nove centímetros) pelo fundo com a viela ecológica 07 medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 09 medindo trinta e dois metros e um centímetro).

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 03	11/04/2022	Penhora	Proc. n° 00033486-09.2019.8.26.0002	Antônia Valdilene Barros Lima e Manoel Messias Barbosa da Silva



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 110.000,00 (Out/2023 – Fls. 128/129 – Homologação às Fls. 144/145).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 125.445,57 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



LOTE 04 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento Terra de Santa Cruz II, Lote 09, Quadra A, bairro Santa Cruz, Boituva/SP, CEP: 18550-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL N°	44114-64-73-0099-00-000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N°	7.884
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Boituva/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote De Terreno n° 09, da Quadra "A", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 253.76m² (duzentos e cinquenta e três metros e setenta e seis decímetros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Um (01), lado par. medindo 8,02m (oito metros e dois centímetros): pela direita com o lote n° 08 medindo 32,01m (trinta e dois metros e um centímetro): pelo fundo com a viela ecológica 07 medindo 8,00m (oito metros): pela esquerda com o lote n° 10 medindo 31.43m trinta e um metros e quarenta e três centímetros.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 110.000,00 (Out/2023 – Fls. 128/129 – Homologação às Fls. 144/145).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 125.445,57 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



LOTE 05 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Loteamento Terra de Santa Cruz II, Lote 10, Quadra A, bairro Santa Cruz, Boituva/SP, CEP: 18550-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL N°	4114-64-73-0107-00-000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N°	7.885
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Boituva/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote De Terreno nº 10, da Quadra "A", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 249,10m (duzentos e quarenta e nove metros e dez décímetros quadrados) com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Um (01), lado par, medindo 8,02m metros e dois centímetros; pela direita com o lote nº 09 medindo 31.43m (trinta e um metros e quarenta e três centímetros); pelo fundo com a viela ecológica 07 medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 11 medindo 30.85m (trinta metros e oitenta e cinco centímetros).



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 110.000,00 (Out/2023 – Fls. 128/129 – Homologação às Fls. 144/145).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 125.445,57 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: De acordo com a averbação nº 01 das matrículas nºs 7.881, 7.882, 7.883, 7.884 e 7.885 do Registro de Imóveis de Boituva/SP, os lotes, com área de 399,99 m² (trezentos e noventa e nove metros e noventa e nove décímetros quadrados), serão obrigatoriamente destinados à residência unifamiliar, não podendo ser objeto de desmembramento junto aos órgãos públicos competentes.

OBS. 02: A penhora dos imóveis leiloados, deferida às fls. 121/122, está pendente de registro nas respectivas matrículas imobiliárias.

OBS. 03: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica dos imóveis.



DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 77.669,19 (Mar/2026 – Fls. 159).



DATAS DO LEILÃO

1ª Praça: Início em: 21/09/2026, às 15 horas e término em: 24/09/2026, às 15 horas.

2ª Praça: Início em: 24/09/2026, às 15 horas e término em: 14/10/2026, às 15 horas.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



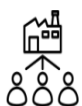
LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, § 1º, CPC).



QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884,

parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 170/173), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo

arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.



PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. GUILHERME PINHO RIBEIRO
JUIZ DE DIREITO