

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1002857-94.2013.8.26.0309](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** - CNPJ 35.880.735/0001-31.
EXECUTADO: **ESUR ENGENHARIA S/A** - CNPJ 55.398.713/0001-47.
FLAVIO DANIEL PINTO CARDOSO - CPF 525.341.708-72
ANA MARIA MORAIS CARDOSO - CPF 130.489.428-23
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ** - CNPJ 45.780.103/0001-50;
AUTOS Nº 0000568-30.2021.8.26.0309 - 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP;
AUTOS Nº 1003097-83.2013.8.26.0309 - 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP;
AUTOS Nº 0001428-05.2010.5.15.0105 - Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista/SP;

1º LEILÃO: início em **08/10/2026**, às **10h30min**, e término em **14/10/2026**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **04/11/2026**, a partir das **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DOS BENS:

LOTE 1 - UM LOTE DE TERRENO, SOB Nº 34 DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SANTA ADELAIDE, NO BAIRRO DO JAPI, nesta cidade e comarca, fazendo frente para a rua Dois, onde mede 12,00 metros; da frente aos fundos mede 25,00 metros de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel, com o lote 33; e do lado esquerdo com o lote 35, tendo nos fundos a largura de 12,00 metros, onde confronta com o lote 11, encerrando a área de 300,00 m². **Obs.: Trata-se de um lote de terreno, servido de um portão frontal dando acesso a uma piscina em alvenaria ladeada de pedra mineira em toda sua volta e salão com churrasqueira (fls. 977/1009).** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jundiaí, sob nº. 13.057.034-8. **MATRÍCULA Nº 28.440**, do CRI de Jundiaí-SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** os Executados, **ESUR ENGENHARIA S.A**, **FLAVIO DANIEL PINTO CARDOSO** e **ANA MARIA MORAIS CARDOSO**. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Professora Albertina Fortarel s/nº, bairro Jardim Santa Adelaide, Jundiaí/SP.

ÔNUS: Consta da matrícula: **Av. 06(16/02/2021)** - ARRESTO oriundo do processo nº 0000568-30.2021.8.26.0309, da 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP; **Av. 07 (23/08/2023)CONVERSÃO DO ARRESTO EM PENHORA** oriunda do processo nº 1003097-83.2013.8.26.0309, da 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP; **Av. 08(13/11/2023) PENHORA** oriunda do processo nº 0001428-05.2010.5.15.0105, da Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista/SP; **Av. 09 (09/12/2024) a PENHORA EXEQUENDA**.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Jundiaí, constam débitos tributários em aberto no valor de R\$3.693,99 (três mil seiscentos e noventa e três reais e noventa e nove centavos), em setembro/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), em julho/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 554.977,28 (quinhentos e cinquenta e quatro, novecentos e setenta e sete reais e vinte e oito centavos)**, para setembro/2026.

LOTE 2 - UM LOTE DE TERRENO, SOB Nº 35 DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SANTA ADELAIDE, NO BAIRRO DO JAPI, nesta cidade e comarca; fazendo frente para a rua Dois, onde mede 18,20 metros; da frente aos fundos mede 25,00 metros de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel, com o lote 34; e do lado esquerdo com o lote 36, tendo nos fundos a largura de 15,10 metros onde confronta com o lote 10, encerrando a área de 416,60 m². **Obs.: Trata-se de um imóvel residencial dividido em 02(dois) pavimentos servidos de um portão de entrada social e portão para veículos, sendo Pavimento (térreo) - 01(uma) sala de jantar, revestida de piso ardósia e forro em madeira; 01(um) lavabo revestido de piso frio cerâmico, e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio porcelanato, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) sala de estar revestida de piso ardósia e forro em madeira; 02(duas) suítes revestidas de piso assoalho e forro em laje. Escada revestida de piso ardósia dando acesso ao Pavimento Superior contendo 02(duas) suítes sendo uma com sacada, revestidas de piso assoalho de madeira e forro em laje; 01(um) escritório revestido de piso assoalho de madeira e forro em madeira; 01(uma) sala com sacada revestida de piso ardósia e forro em madeira (fls. 977/1009).** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jundiaí, sob nº. 13.057.035-6. **MATRÍCULA Nº 28.442**, do CRI de Jundiaí-SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** CARDOS PARTICIPAÇÕES S.A. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Professora Albertina Fortarel nº 165, bairro Jardim Santa Adelaide, Jundiaí/SP.

ÔNUS: Consta da matrícula: **Av. 07**(16/02/2021)ARRESTO oriundo do processo nº 0000568-30.2021.8.26.0309, da 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP; **Av. 08** (23/08/2023) CONVERSÃO DO ARRESTO EM PENHORA oriunda do processo nº 1003097-83.2013.8.26.0309, da 6ª Vara Cível de Jundiaí/SP; **Av. 09**(13/11/2023) PENHORA oriunda do processo nº 0001428-05.2010.5.15.0105, da Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista/SP; **Av. 10** (09/12/2024) PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Jundiaí, constam débitos tributários em aberto no valor de R\$ 9.969,11 (nove mil novecentos e sessenta e nove reais e onze centavos), em setembro/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.805.000,00 (um milhão oitocentos cinco mil reais), em junho/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 1.890.064,12 (um milhão oitocentos e noventa mil, sessenta e quatro reais e doze centavos)**, para setembro/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 648.038,59 (seiscentos e quarenta e oito mil, trinta e oito reais e cinquenta e nove centavos), em setembro de 2023 (fls. 820), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando os bens, quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de

computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Jundiaí, 02 de setembro de 2026

BRENO COLA ALTOÉ

Juiz de Direito