

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado JOSE AURIVAN DIAS DA SILVA, CPF/MF nº 072.133.828-37, e sua cônjuge se casado for; da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE, CNPJ/MF nº 08.993.917/0001-46 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, processo nº 0011496-53.2019.8.26.0004 (Processo Principal nº 1005982-39.2018.8.26.0004), que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa – da Comarca de São Paulo, requerida por SAJO EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 05.469.264/0001-02.

A **Dra. Adriana Genin Fiore Basso**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: LOTE DE TERRENO, com uma área de 360m², situado na Rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (vizinho ao imóvel nº 114) – nº 22 da quadra 57 do loteamento núcleo residencial Adrianópolis, Campina Grande – PB, assim descrito em sua matrícula: UM LOTE DE TERRENO Nº 22, da quadra 57, do Lot. Núcleo Residencial Adrianópolis, no bairro do Tambor, nesta cidade, medindo 12,00m de frente, para a rua 14, por 30,00m fundos, limitando-se ao Norte, com o lote 21, aos fundos, com o lote 3, e ao Sul, com lote 23. **Descrição do Imóvel:** Consta na avaliação que a área onde situa-se o imóvel conta com toda infraestrutura, como: ruas, calçadas, energia elétrica, saneamento básico, portanto o imóvel tem um grande valor agregado e de comercialização. **Matrícula:** nº 40.893 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima Campina Grande/PB. **Contribuinte Municipal SQL** nº 1.1101.008.02.0178.0001. **Ônus/Gravames ativos:** **R.2** – Registrada a PENHORA, em favor de Sajo Empreendimentos LTDA., CNPJ nº 05.469.264/0001-02, oriunda do processo nº 0004663-53.2018.8.26.0004 (cumprimento de sentença - locação de imóvel), que tramita perante a 4ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP. **Débito de IPTU:** R\$ 6.580,45 em aberto, atualizado até fevereiro/2025. **Avaliação:** R\$ 196.296,83 atualizada até fevereiro/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 177.609,60 realizada em setembro/2022. **Débito da Ação:** R\$ 130.221,07 atualizado até julho/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **21 de março de 2025 às 13:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **25 de março de 2025, às 13:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **15 de abril de 2025, às 13:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **OBS: De acordo com decisão de fls. 765 lances inferiores a 70% do valor atualizado da avaliação serão analisados por este Juízo para deferimento ou não.**

Do Pagamento: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

Da Comissão do Leiloeiro: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

Do Direito de Preferência: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão.

Da Remição (pagamento): (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

Das Despesas: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

Demais Débitos: Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem são de responsabilidade do arrematante.

Das Demais Condições: (i) Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. (ii) Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exhibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. (iii) O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

Da Legislação: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32.

Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

Como Participar: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

Da oferta de Lances: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término

do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Adriana Genin Fiore Basso

Juíza de Direito