

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

11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada Celia Souza Oliveira Cardoso (CPF nº 034.905.114-33); dos interessados Denis Sena Pereira (CPF nº 312.556.688-65) e sua mulher Bruna Santos Sena (CPF nº 354.813.488-29) (promitentes vendedores); Prefeitura Municipal de Embu Guaçu/SP (CNPJ nº 46.523.148/0001-01); Prefeitura Municipal de Bom Jardim/PE (CNPJ nº 10.293.074/0001-17) e demais interessados, extraído dos autos do Cumprimento de sentença - Condomínio, processo nº 0009777-71.2021.8.26.0002, que tramita perante a 11ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por Vanuilton Felix Cardoso (CPF nº 923.663.925-91).

O(A) **Dr(a). Priscilla Buso Faccineto**, MMª Juiz(a) 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](http://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:

**Dos bens: Lote 1 - Direitos que o compromissário comprador possui sobre o contrato de venda e compra do imóvel**, situado na Rua Flamingo no 60 – Embu Guaçu, constituído pelo lote 06 da quadra H do loteamento denominado Recreio Balneário Flamingo, mede 10.00m de frente para referida avenida, 44,80m da frente aos fundos do lado direito de quem da referida avenida, olha para imóvel, confrontando com o lote 05, 40,90m do lado esquerdo, confrontando com o lote 07, tendo nos fundos a largura de 10,50m, confrontando com o lote 09, encerrando área 428,50m². **Termo de avaliação de imóvel fls. 100/101:** o imóvel com 05 cômodos que não está totalmente acabado, inclusive necessitando de reparos como parte elétrica, telhado danificado, não possui garagem, na parte de cima possui um banheiro desativado, imóvel com difícil acesso a ponto de ônibus, farmácia, escolas, posto de saúde e mercado. **Inscrição Municipal nº 222235320016900000. Matrícula nº 119.683** do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP. **Débitos IPTU:** R\$ 276,48 (duzentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos) conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Embu Guaçu/SP em janeiro/2024. **Valor de avaliação:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) em outubro/2020, homologado por decisão de fls. 25. **Valor de avaliação atualizado: R\$ 225.103,89 (duzentos e vinte e cinco mil, cento e três reais e oitenta e nove centavos)** em janeiro/2024 e que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Lote 2 - Um terreno, situado na Avenida Flamingo, constituído pelo lote 02 da quadra A do loteamento denominado Recreio Balneário Flamingo**, mede 10.00m de frente para a avenida Flamingo, 32,52m da frente aos fundos do lado direito de quem da referida avenida olha para imóvel, confrontando com o lote 03, 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01,

tendo nos fundos a largura de 10,00m, confrontando com o lote 07, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra A, encerrando área 312,60m<sup>2</sup>. **Inscrição Municipal nº 222235351042600000. Matrícula nº 119.998** do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP. **Débitos IPTU:** Inscritos em Dívida Ativa: R\$ 637,99 (seiscentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos); Não inscritos em Dívida Ativa: R\$ 234,80 (duzentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos) conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Embu Guaçu/SP em janeiro/2024. **Valor de avaliação:** R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) em outubro/2020, homologado por decisão de fls. 25. **Valor de avaliação atualizado: R\$ 143.816,38 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e dezesseis reais e trinta e oito centavos)** em janeiro/2024 e que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Lote 3 - Direitos que o compromissário comprador possui sobre o contrato de venda e compra quitado do imóvel**, caracterizado de lote 08 na quadra T, situado à Rua Projetada do loteamento Novo Horizonte, na propriedade Açudes, situado no lugar denominado Encruzilhada, no município de Bom Jardim – PE, medindo o lote 27m de frente, por 7,50m de fundos, e na lateral direita 31m e na lateral esquerda 24m. Escritura registrada sob no 670, Livro G-2, fls.44 do CRI de Bom Jardim/PE (imóvel não possui matrícula). **Valor de avaliação:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em outubro/2020, homologado por decisão de fls. 25. **Valor de avaliação atualizado: R\$ 25.011,54 (vinte e cinco mil, onze reais e cinquenta e quatro centavos)** em janeiro/2024 e que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Débito da Ação:** Não se aplica. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupados.

**Da Praça eletrônica:** A 1ª praça terá início no dia **01 de abril de 2024 às 11:00h** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **04 de abril de 2024 às 11:00h**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **24 de abril de 2024 às 11:00h**.

**Do Valor Mínimo:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praxeado 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **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 diretamente ao Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, através de depósito diretamente ao 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. **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 fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. (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. Os débitos de caráter propter rem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil vigente. Cabe ao interessado pesquisar diretamente junto ao Condomínio, às entidades e órgãos competentes a existência e o valor de eventuais débitos/ônus sobre o bem leilado. **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](http://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](http://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](http://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](http://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](mailto: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”.

**Dr(a). Priscilla Buso Faccinetto**

Juiz(a) de Direito