

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 04/03/2025 às 00h.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.grupolance.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 04 de junho de 2024 às 13:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco-SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP Nº 550, através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal www.grupolance.com.br, sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

PROCESSO: 0004033-50.2021.8.26.0405
AUTOR: JOANA DARC DA SILVA NUNES
RÉUS: FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

DO BEM: UM TERRENO, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m. de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m., perfazendo assim a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o terreno do imóvel, encontram-se edificadas 06 (seis) casas, encerrando a área total de 292,20 m², de acordo com a descrição abaixo: Casa 01 – Pavimento térreo, com idade de 20 anos e área de 51,49 m². Casa 02 – Primeiro pavimento superior, com idade de 16 anos, e área de 59,50 m². Casa 03 – Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 28,00m². Casa 04 – Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 21,00m². Casa 05 – Subsolo, com idade de 31 anos, e área de 30 m². Casa 06 – Primeiro pavimento do subsolo, com idade de 4 anos, e área de 30,00m². (Conf.fls. 49-210). **Inscrito na Prefeitura Municipal de Osasco sob nº 24463.44.94.0289.00.000.03. (conf.av.04). Matriculado no 2º CRI de Osasco sob nº 14828.**

ONUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

DATA DA PENHORA: Não há.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Professor Sud Menucci, nº 534, Jardim Elvira, Cidade de Osasco/ São Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 704.000,00 (setecentos e quatro mil reais) em novembro de 2021 (conf.fls.227).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 796.476,55 (setecentos e noventa e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos) para mar/2024.

1. **PRAZO:**

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP N° 550 não deverá exceder o prazo de 6 meses dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de 50% do valor da avaliação atualizada, correspondente ao valor de R\$ 398.238,27 (trezentos e noventa e oito mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e sete centavos) para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.
- b) A PRAZO: A proposta conterà, 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 12 (doze) meses**, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
- II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

- a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.

b) Por e-mails: contato@grupolance.com.br;

d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal www.grupolance.com.br

8. ÔNUS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG Nº 17/2016).

Dê-se ciência aos exequentes: **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, e aos executados **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

Osasco-SP, 15 de March de 2024

Maria Helena Steffen Toniolo Bueno

MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco-SP

Gilberto Fortes do Amaral Filho
JUCESP Nº 550