

**01ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ-SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **JABES SANTIN, ARNALDO PEDROSO**, bem como da coproprietária **SANDRA APARECIDA RETAMERO PEDROSO** e a terceira interessada **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**. O Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0003422-61.2020.8.26.0008** - em que **IMMACOLATA BIFULCO COLANERI** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 14h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% do valor da avaliação atualizada – nos termos do art.843 do CPC (conf.fls.496)**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Graviola, nº 92, São Miguel Paulista, São Paulo – SP.

**DÉBITOS:** Não há dívidas inscritas para o número: 140.006.0040-1 (jan/2023). O arrematante arcará com os 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.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Ressalte-se, ainda, que, caso arremate o bem, o credor deve pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o início da primeira etapa, por escrito, proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja considerado vil. Devendo ofertar o 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. As

propostas para aquisição em prestações indicarão na proposta o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora GRUPO LANCE, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento)**.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). **O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.**

**RELAÇÃO DO BEM:** Um prédio, sito à rua Graviola, s/nº oficial, (casa 02 da planta), parte dos lotes 1, 2 e 3, da quadra Q, do Loteamento denominado Jardim São Carlos, no Distrito de São Miguel Paulista, e seu terreno, medindo 3,47 m. em curva de frente para a rua Graviola, do lado direito de quem da rua Graviola olha para o imóvel mede 24,15 m., confrontando com a casa s/nº. (casa nº.01 da planta), do lado esquerdo mede 23,85 m e

confronta com o prédio s/nº. (casa nº 03 da planta), ambas construídas sobre parte remanescente dos mesmos lotes, e nos fundos mede 3,40 m. e confronta com parte do lote 04, encerrando a área de 81,77 m². **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Ficou constatado que se trata de imóvel residencial de aproximadamente 30 anos com uma edificação principal a frente do tipo sobrado e aos fundos possui edícula com 2 pavimentos. A edificação principal possui no piso térreo garagem coberta para 1 veículo, sala e cozinha. No piso superior possui varanda, 2 dormitórios e banheiro. A edícula possui no piso térreo um banheiro e uma cozinha independente e no piso superior possui uma área com cobertura. (conf.fls.369-415). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 140.006.0040-1 (AV.7). Matriculado no 12º CRI de São Paulo sob nº 69.263.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t. 82m², 02 dorms, 01 vaga de garagem, São Paulo/SP.

**ÔNUS:** AV.10 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais) para set/2022 (conf.fls.369-415).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 327.277,46 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos) para fev/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 20 de February de 2024.

**Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo**

MM. Juíz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé.