

03ª Vara Cível do Foro de Jacareí – SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação da executada **CIVIL QUALY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – EPP**, bem como dos terceiros interessados **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ – SP, DOMINGOS MANUEL MEIRELLES MONTEIRO DE CARVALHO, ISABELA DINIZ, BEATRIZ DUARTE, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE SANTA ISABEL, DANIEL DE SOUZA PINHA**. A **Dra. Luciene de Oliveira, MMª**. Juíza de Direito da 03ª 03ª Vara Cível do Foro de Jacareí – SP, na, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença - **Processo nº 0003418-16.2018.8.26.0292** em que **JULIANA MANAS EDUARDO**, move em face da referida executada, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 15h e 23min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 15h e 23min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor de avaliação**, o lance será automaticamente aceito e a venda concretizada - lance automático; Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. Se o lance atingir valor entre 50% e 59%, estará condicionado à liberação pelo juízo - lance condicional.

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 **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Guido D'Amora nº 505, loteamento Bosque do Jaguarí, Município de Igaratá – SP.

DÉBITOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, do Código de Processo Civil.

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 ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas, que deverá ser depositada em conta judicial à disposição destes autos, nos termos do artigo 267, das Normas da Corregedoria Geral de Justiça, para posterior deliberação

por este juízo, ambas as guias serão 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.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, pelo menos 30% à vista, observado o limite de mais 03 parcelas (artigo 895, §1º do CPC), com valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada. O parcelamento deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

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 pelo 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.

DO ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMISSÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: **Realizado o leilão**, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça, adjudicação ou remissão da dívida, fica(m) o(a)(s) executado(a)(s) obrigados a pagar 3% (três por cento) do valor da avaliação do bem. **Quem pretender remir a dívida, antes da realização do leilão**, nos termos do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá comprovar o depósito do valor integral do crédito exequendo, mais atualização monetária e juros, acrescida das demais despesas processuais, tais como custas, editais, honorários advocatícios, periciais e **despesas que o gestor leiloeiro teve coma realização do leilão**, até a data e hora designados para a hasta pública, excepcionalmente vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida, no importe de 5% por cento do valor da avaliação do bem.

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 irretratável, 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).

RELAÇÃO DO BEM: Lote 02 (dois) da Quadra R, Área de 5.175,00M2 (Cinco mil, cento e setenta e cinco metros quadrados), do Loteamento denominado "BOSQUE DO JAGUARI", situado no perímetro urbano do Município de Igaratá, Bairro do Jaguari, assim descrito e confrontado: Inicia-se no ponto "01", localizado do lado esquerdo da Rua Guido D'Amora, (atual denominação da Rua C), 34,13m trinta e quatro metros e treze centímetros da intersecção formado pelas Ruas Guido D'Amora, Rua C e Rua D, deste segue confrontando com o Lote 1 por divisa aberta até o ponto 02, com a seguinte azimuth 261º09'37" e distância: 57,00 m; do ponto 02 confronta com o Lote 3 por divisa aberta até o ponto 3 com o seguinte azimuth 261º09'37" e distância: 41,00m; do ponto 3 deflete a direita passando a confrontar com a Rua Guido D'Amora por divisa aberta até o ponto 10 com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 3 – 4 = 9º12'19" e 17,77 m; do ponto 4--5, segue em curva com os seguintes elementos = AC 21º24'39" R 57,000 T 10.7758 D 21.3005; do ponto 5--6=347º11'49" e 20,22m; do ponto 6--7, segue em curva com os seguintes elementos = AC 138º07'20" R 20,5000 T 53.5749 D 247100; do ponto 7--8, segue em curva com os seguintes elementos = AC 138º07'20" R 20,5000 T 53.5749 D 24.7100; 8--9=1291219" e 69,45 m, do ponto 9--10, segue em curva com os seguintes elementos = AC 9º34'06" R 30,000 T 2,5108 D 8.0100; do ponto 10 segue por divisa aberta até o ponto 1, ponto inicial da descrição com o seguinte azimuth 156º48'010" e distância: 9,83 m. Encerrando assim a área acima mencionada. **CONSTA NO TERMO DE PENHORA: DEFIRO A PENHORA DA UNIDADE AUTÔNOMA Nº 52**, localizado no 5º andar, com área privativa de 67,34m2, área real privativa de varanda de 4,51 m2, e uma vaga de garagem, localizada no pavimento térreo do imóvel em construção no lote 02 da quadra R, nº 505, rua Guido D'Amora, loteamento Bosque do Jaguari, Município de Igaratá, com matrícula nº 47.382 do CRI de Santa Isabel (conf.fls.2.131). **Cadastro Municipal sob nº 1227 e 1229. Matriculado no CRI de Santa Isabel sob nº 47.382.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Unidade autônoma, vaga de garagem, a.p. 67,34m², Igaratá – SP.

ÔNUS: **AV.05** PENHORA expedida pelo 3º ofício Cível de Jacareí/Sp, proc. 0006509-51.2017.8.26.0292. **AV.06** PENHORA expedida pelo 3º Ofício Cível de Jacareí/SP, proc. 0001386-04.2019.8.26.0292. **AV.11** PENHORA expedida nestes autos. **AV.24** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível de Jacareí/SP, proc. 0003575-52.2019.8.26.0292. **AV.26** PENHORA expedida pela 2ª Vara de Santa Isabel/SP, proc. 1002245-26.2019.8.26.0543. **AV.27** PENHORA expedida nestes autos. **AV.28** PENHORA expedida pelo 3º Ofício Cível de Jacareí/SP, proc. 0001386-04.2019.8.26.0292. **AV.29** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Jacareí/SP, proc.10080861320188260292. **AV.30** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro de Jacareí/SP, proc. 0002259-38.2018.8.26.0292.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Expedida pela 3ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 0001386-04.2019.8.26.0292, (conf.fls.245). Expedida pela 1ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 1008086-13.2018.8.26.0292, (conf.fls.774). Expedida pela 2ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 0002259-38.2018.8.26.0292, (conf.fls.2205–2206). Expedida pela 2ª Vara Cível De Santa

Isabel/SP, proc. 1002245-26.2019.8.26.0543, (conf.fls.2279-2283). Expedida pela 1ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 0002751-59.2020.8.26.0292, (conf.fls.2379-2380). Expedida pela 1ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 0002026-0219 de March de 2024.2022.8.26.0292, (conf.fls. 2394). Expedida pela 3ª Vara Cível De Jacareí/SP, proc. 0001386-04.2019.8.26.0292, (conf.fls. 2404).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para abr/2021 (conf.fls.2168–2169).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 13 de março de 2024.

Dra. Luciene de Oliveira Ribeiro

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Jacareí – SP