



01ª VARA CÍVEL DO FORO DE REGISTRO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SILVANO RIBEIRO CHAGAS, ANTONIO RIBEIRO CHAGAS NETO, OCTAVIANO RIBEIRO CHAGAS (falecido), FILOMENA ALVES CHAGAS (falecido), BENEDITO RIBEIRO CHAGAS (falecido)**, bem como dos terceiros interessados, **RAULINA ALVES RIBEIRO, FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ORNELIA DA SILVA, BENEDITA RIBEIRO CHAGAS, NOÊMIA APARECIDA CHAGAS FREITAS, LUCAS RIBEIRO CHAGAS, BRIGIDA ALVES DE OLIVEIRA, IZABEL CHAGAS ALVES, MARIA DE LOURDE CHAGAS ROCHA, LAURA ALVES CHAGAS MACHADO, PEDRO TIMÓTEO ALVES (falecido), ANDRÉ RIBEIRO CHAGAS (falecido)**, bem como da coproprietária, **NEUSA MARIA MOREIRA AMARAL**. O Dr. **Raphael Ernane Neves**, MM. Juíz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Registro – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Arrolamento Comum – **Processo nº 1000896-06.2017.8.26.0495** - em que a herdeira **LEONILDA MARIA CHAGAS** move em face dos referidos executados 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, com **1º Leilão** terá início no dia **03/02/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 06/02/2025 às 13h e 25min**; 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 **25/02/2025 às 13h e 25min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua das Tulipas, 51, Vila Nova Ribeira, Registro – SP.

DÉBITOS: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@grupolance.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80% do valor de avaliação atualizado. 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 30 (trinta) 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. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

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 Lance Judicial, 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.

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 a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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: O LOTE DE TERRAS SOB Nº 9 (NOVE), da quadra nº 22 (vinte e dois), da 3ª (terceira) gleba da "Vila Nova Ribeira", situada nesta cidade, medindo dez (10) metros de frente por trinta (30) metros da frente aos fundos, com uma área de trezentos metros quadrados (300,00 m²), confrontando pela frente, com a Rua das Tulipas, antiga Rua "A"; de um lado, com o lote nº 7; de outro lado, com o lote nº 11; e aos fundos, com o lote nº 8, todos da mesma quadra; que o supra descrito lote é sua, área é parte integrante de uma porção maior". CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Duas edificações erigidas em alvenaria sendo uma principal com área construída de 60,00 m² e uma edícula nos fundos com área construída de 47,00 m². Também apuramos a existência de área coberta com telhas de barro com área de 15,00 m² e de telhas de fibrocimento com área de 48,50 m². A Rua das Tulipas possui todos os melhoramentos públicos principais da região tais como redes de luz elétrica, rede de água encanada dentre outros (conf.fls. 304/305). **Inscrição Municipal sob nº 1.077.0361.01 (conf.fls.302). Matriculado no CRI de Registro/SP sob o nº 489/1.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 300,00m², Vila Nova Ribeira, Registro – SP.

ÔNUS: Não constam ônus sobre o bem imóvel na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 305.688,45 (trezentos e cinco mil e seiscentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) para nov/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. Registro, 11 de dezembro de 2024.

Dr. Raphael Ernane Neves

MM. Juíz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Registro – SP.