

**03ª Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **ADÃO COSTA FARIAS, DERALDO DA COSTA FARIAS, EDNA COSTA FERNANDES, JOÃO DA COSTA FARIAS, LENITA APARECIDA COSTA CRUZ, MARIA JOSÉ COSTA SILVA, NOEDINA DA COSTA FARIAS DE PAULA, NOEMIA DA COSTA FARIAS, VALDILENE DANTAS DOS SANTOS, VALDECIR DANTAS DE FARIAS, VANESSA DANTAS DE FARIAS, VANICE DANTAS DE FARIAS, VALDEMIR DANTAS DE FARIAS**, bem como dos coproprietários/cônjuges/interessados **JOSE APARECIDO TIAGO DOS SANTOS, RITA DE CÁSSIA SIMÃO FARIAS, ANTONIO FERNANDES, MARIA HELENA DANTAS DE FARIAS, DIVA DA SILVA FARIAS, JORGE MARQUES DA CRUZ, JOSÉ IZIDORO DOS SANTOS, ADELÇO BARBOSA DOS SANTOS, SEBASTIÃO JOSÉ DE PAULA, CASSIA SIMÃO FARIAS**. O **Dr. João Luís Calabrese**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos – 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 da Ação de Extinção de Condomínio C/C Arbitramento de Aluguel ora em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0002853-88.2023.8.26.0191** em que **MARTA APARECIDA COSTA DOS SANTOS**, 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 14h e 30min**; 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 **15/10/2024 às 14h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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 **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua dos Sabias, 259, Jardim do Castelo, CEP 08503-050, Ferraz de Vasconcelos – SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M

Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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.

**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).

**RELAÇÃO DO BEM: UM TERRENO SITUADO À RUA DOS SABIÁS**, designado para efeito de localização por lote 01 da quadra E, da Vila Romanópolis, em perímetro Urbano do distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta Comarca, medindo 7,5ms de frente por 19,45ms do lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com o lote 38 compromissado à Manoel Fernandes Correa e o lote 37 compromissado a Avelino de Jesus Gomes; do lado esquerdo mede 21,97ms e confronta com o lote 02 compromissado a Antônio de Oliveira, e 7,00ms nos fundos confrontando com a parte do lote 5 compromissado à José Antônio de Oliveira, encerrando área de 145,00ms<sup>2</sup> (cadastro número 24008001800). **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** Construção de baixo padrão. Estado de conservação ruim, conforme fotos. Habitado por herdeiros. Pequeno salão na parte da frente, passível de destinação comercial. **Cadastro Municipal sob nº 24008001800. Matriculado no CRI de Poá/SP sob o nº 27.952.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial e Residencial, a.t 145,00m<sup>2</sup>, Ferraz de Vasconcelos – SP.

**ÔNUS:** Não consta ônus na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para abr/2024 (conf.fls.71).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 322.661,44 (trezentos e vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais, e quarenta e quatro centavos) para jun/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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, 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. Ferraz de Vasconcelos – SP, 22 de July de 2024.

**Dr. João Luís Calabrese**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos – SP