



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SUELI SOARES DE SOUZA ROMUALDI, T.P.S. ESTOFADOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – ME, FRANCESCO ROMUALDI, na pessoa de seu inventariante, PIETRO SOUZA ROMUALDI . O (a) Dr. (a) Sérgio Fernandes, MM.(a).** Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 1005635-21.2016.8.26.0248** - ajuizado por **VALDELI LOPES TENÓRIO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **07/04/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/04/2025 às 15:13** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/04/2025 às 15:13 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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 neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, observado o disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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 - (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. 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.



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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: LOTE DE TERRENO SOB N° 9-B, DA QUADRA A, situado no 1g loteamento denominado nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo nove metros e trinta e quatro centímetros (9,34 m) de frente para a Rua Evandro Hypolito nos fundos mede dezesseis metros e um centímetro 01 m) confrontando com a Rua 2, do loteamento Parque São Lourenço; do lado direito, de quem de rua olha para o Imóvel mede vinte e dois metros e trinta e oito centímetros (22, dividindo com o lote 9-4; o do lado esquerdo mede 17,78 m (dezessete metros o setenta e oito centímetros) em curva na confluência da Rua Evandro Hypolito com a rua 2, perfazendo a área de 252,05 metros quadrados. CONSTA NA AV.3: Verifica-se que foi construído um prédio residencial, sito na rua Evandro Hypolito n° 46, esquina com a rua José Carlos Muller, com a área construída de 132,54 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de uma edificação unifamiliar composta por três (03) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala, cozinha, copa, lavanderia coberta, piscina, churrasqueira, quintal, corredor nos fundos. Banheiro as suíte composto por banheira (conf.fls.211). **Cadastrado na Prefeitura sob o n° 5065.0095.0-7 (área maior). Matriculado no CRI de Indaiatuba-SP sob o n° 41.216.**





DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t.252,05, a.c. 132,54m², Indaiatuba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua José Carlos Muller, 46, Jardim São Paulo, Indaiatuba, SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.4** USUFRUTO à FRANCESCO ROMUALDI (FALECIDO). **AV.6** CAUÇÃO o imóvel da presente matrícula, foi dado em garantia, para a locação em que FRANCESCO ROMUALDI, firmou com VALDELI LOPES TENORIO (PRAZO FINALIZADO). **AV.7** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho De Indaiatuba, proc. 00012564520135150077. **AV.8** AJUIZAMENTO DE AÇÃO que tramita perante a 28ª Vara Cível desta Comarca, proc. 1005015-72.2017.8.26.0248. **AV.9** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível desta Comarca, proc. 0019734-91.2008.8.26.0248. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** AJUIZAMENTO DE AÇÃO que tramita perante a 2ª Vara Cível de Indaiatuba, proc. 0003430-31.2019.8.26.0248. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Indaiatuba, proc. 00115487920195150077. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

OBS: Consta as fls. 298 o falecimento do executado e usufrutuário FRANCESCO ROMUALDI.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 827.000,00 (oitocentos e vinte e sete mil reais) - que será atualizado na data da alienação.

Presumem-se intimadas 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Sérgio Fernandes

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba-SP

