



5ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A e GEO CONSTRUTORA LTDA.** A **Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Osasco – 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 Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0003512-71.2022.8.26.0405** - em que **FULVIO PEDRO FARAH e ELISA APARECIDA DOS SANTOS FARAH** 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, com **1º Leilão** que terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 04/10/2024 às 14h e 43min**; 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 **24/10/2024 às 14h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Adozinda Lopes, 900, casa 68, Jardim da Gloria, Cotia-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: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas 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 50% 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.

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: UNIDADE AUTÔNOMA (CASA 68) - Tipo 1-B1, do Condomínio "MIRANTE JARDIM DA GLÓRIA", situado na **Rua Adozinda Lopes, nº 900**, Bairro da Granja Vianna, no Município e Comarca de Cotia - SP, contendo a seguinte composição: térreo: hall, sala de estar com espaço para escritório, lavabo, caixa de escada, sala de jantar com lareira, terraço, cozinha, área de serviço e caixa de escada; Pavimento Superior: Dormitório casal (suite), 2 dormitórios (sendo 2 suítes), 3 banheiros (incluindo os banheiros das suites), área de circulação e caixa de escada para o Pavimento Térreo. De quem olha para a unidade autônoma da Rua Adozinda Lopes: apresenta as seguintes medidas e confrontações, mede 12,00 metros de frente, confrontando com a via de circulação condominial; do lado direito mede 20,75 metros, em 5 segmentos, sendo: 13,14 metros,

deflete à direita e mede 0,65 metros, deflete à esquerda e mede 1,17 metros, deflete à esquerda e mede 0,65 metros, deflete à direita e mede 5,14 metros, confrontando com a casa C67; do lado esquerdo mede 20,83 metros em 5 segmentos, sendo: 13,27 metros, deflete à direita e mede 0,65 metros, deflete à esquerda com 1,17 metros, deflete à esquerda com 0,65 metros, deflete à direita com 5,09 metros, confrontando com a casa C69; pelos fundos mede 11,93 metros confrontando com a Área de Preservação Permanente. Caberá a esta unidade autônoma as seguintes áreas e frações ideais: Privativa Padrão de 136,790m², Terraços Cobertos de 26,040m², Quintais Descobertos de 137,189m², encerrando a Total Privativa de 300,019m²; Comum de 5,956m², Comum Dif. de 2,182m², Circulação Descoberta de 195,006m², encerrando a Total Comum de 203,144m²; Real Total de 503,163m²; Área Construída Total (PMC) de 170,968m²; Terreno Exclusivo de 233,1790m², Terreno de uso comum de 176,4510m², Fração Ideal do Terreno de 409,6297m² e Coeficiente de proporcionalidade de 1,322729%. A área do terreno ocupada pela projeção da construção privativa é de 69,95m². A unidade autônoma conterà em sua parte privativa e em local determinado e coberto **2 (duas) vagas** para veículos de passeio de porte pequeno à grande. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 23252.44.91.0336.00.000 (AV.4). Matriculado no CRI da Cidade de Cotia-SP sob nº 134.703.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t.c 170,968m², a.p 136,790m², Cond. Mirante Jardim da Gloria, Bairro Granja Vianna, Cotia-SP.

ÔNUS: **AV.1** SERVIDÕES DE PASSAGENS: SERVIDÃO 1 – CAMINHO DAS JABUTICABEIRAS; SERVIDÃO 2 – CAMINHO DOS IPÊS; SERVIDÃO 3 – CAMINHO DAS FIGUEIRAS; SERVIDÃO 4 – CAMINHO DAS CASTANHEIRAS. **AV.6** PENHORA expedida nestes autos.

PENHORA NO ROTO DOS AUTOS expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã da Comarca de São Paulo, processo nº 0002410-53.2023.8.26.0704, (conf.fls.767).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para julho/2024 (conf.fls.760-761).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 902.339,99 (novecentos e dois mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e nove centavos) para agosto/2024 - 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**, 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. 25 de September de 2024.

Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza

MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Osasco – SP