



1ª VARA DO FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **VALLOR URBANO LTDA, EDUARDO PEREIRA PINTO COSTA**, bem como dos coproprietários **MARIA ROSELI SOARES COSTA, MARIA APARECIDA MOUTRAN, ALCEU ROVERI, JOSEPH MOUTRAN, ELENIR APARECIDA BIZARRO MOUTRAN, AIRTON SEBASTIÃO BRESSAN, ELAINE DECOLO BRESSAN, ELAINE PEREIRA PINTO COSTA, LUCIANA PEREIRA PINTO COSTA MUSSI, LUIZ ANTONIO MUSSI, LAERCIO LAURY COSTA, FERNANDO PEREIRA PINTO COSTA, M.R.I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e da interessada **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**. O Dr. **Lucas Dadalto Sahão**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Campo Limpo Paulista – 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000701-77.2018.8.26.0115** - em que **KELVIN GONÇALVES PEREIRA** 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 **20/01/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/01/2025 às 16h e 15min**; 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 16h e 15min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **98,75% 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.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Gleba “1C” desmembrada da Gleba 1 do Sítio São Joaquim no bairro Ioturucaia em Campo Limpo Paulista-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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser 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: GLEBA DE TERRAS URBANAS, designada gleba 1c, localizada no **SÍTIO SÃO JOAQUIM, BAIRRO DE IVOTURUCAIA**, desmembrada da gleba 1, no município

de Campo Limpo Paulista, SP, nesta comarca, com a área de 8.394,02m², contendo casas de comaradas e plantações, trechos e cerca de arame, matos conservados a muitos anos, que assim se descreve: tem início no ponto 44-A localizado à margem da Estrada Municipal de Ivturucaia, daí segue com azimute 11°02'14" por 144,00m até o ponto 45, confrontando nessa distância com Domingos Panizza; daí reflete à esquerda e segue com azimute 266°40'51" por 62,07m até o ponto 46, confrontando agora com a Fazenda Marajoara, de propriedade de Lauro Osvaldo Nicodemos, daí reflete à esquerda e segue com azimute 265°01'24" por 35,63m até o ponto 47, confrontando com a Fazenda Marajoara, de propriedade de Lauro Osvaldo Nicodemos; aí deflete à direita e segue com azimute 268°46'33" por 42,95m até o ponto 48, ainda confrontando a Fazenda Marajoara de propriedade de Lauro Osvaldo Nicodemos, no cruzamento da Estrada Municipal de Ivturucaia, sentido Campo Limpo Paulista, na distância de 180,43m até o ponto 44-A, início dessa descrição. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 04.101.003.004 (AV.02). Matriculado no 2º CRI da Cidade de Jundiá-SP sob nº 138.108.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Gleba de Terras, a.t. 8.394,02m², Campo Limpo Paulista-SP.

ÔNUS: AV.8 DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO expedida pela 2ª Vara do Foro e Comarca de Campo Limpo Paulista-SP, proc. 0000370-90.2021.8.26.0115.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 546.618,57 (quinhentos e quarenta e seis mil, seiscentos e dezoito reais e cinquenta e sete centavos) para set/2024 (conf.fls.455-474).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 551.819,08 (quinhentos e cinquenta e um mil, oitocentos e dezenove reais e oito centavos) para nov/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. 6 de dezembro de 2024.

Dr. Lucas Dadalto Sahão

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Campo Limpo Paulista – SP