

8ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NEUSA HELENA MONTENEGRO FARIAS**, bem como do titular de domínio, **CERCONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**. O Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, MM. Juiz de Direito da 08ª Vara Cível do Foro de Guarulhos – 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 0014469-29.2021.8.26.0224** - em que **LUZIA ROSA DE CARVALHO** 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 16h e 05min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, se'm interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/02/2024 às 16h e 05min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação**.

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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Irineu de Almeida, 88 e 82, Residencial Cerconi, CEP 07130-580, Guarulhos – 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 os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo

determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. 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 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 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: DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA DO UM TERRENO constituído pelo lote 08 da quadra “D” do loteamento denominado “RESIDENCIAL CERCONI”, situado no Bairro da Cocaia perímetro urbano deste município,

que assim se descreve: inicia no marco que é divisa do lote 09 da quadra D, marco este que dista 58,50ms do PC do arco que concorda o alinhamento da Rua Três com o alinhamento da Avenida Um. Daí segue em reta sempre confrontando com o lote 09 por uma extensão de 25,00ms Daí deflete á direita e segue em reta por uma extensão de 10,00ms confrontando com os fundos do lote 21 da mesma quadra. Deste marco deflete novamente á direita e segue em reta, confrontando com o lote 07 desta quadra, por uma extensão de 25,00ms até encontrar o marco colocado no alinhamento da rua Três. Daí deflete á direita e segue em reta, acompanhando o alinhamento da lateral da rua Três por uma extensão de 10,00ms encontrando o marco de origem desta descrição, encerrando a área de 250,00ms². CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: O referido imóvel foi desmembrado em 2 lotes de 5 m x 25 m= 125m², cada um, sendo que um dos imóveis recebeu o nº 82 e o outro recebeu o nº 88. O imóvel de nº 82, possui uma casa a qual avalei em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). O imóvel nº 88, trata-se de um imóvel assobradado com uma casa n aparte térrea e outra csa no piso superior, cada casa possui 2 quartos, sala, cozinha e a casa de cima tem 1 banheiro ea casa de baixo tem 2 banheiros, as quais avalei R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (conf.fls.146-147). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 084.14.76.0122.00.000. Matriculado no 2º CRI da Cidade de Guarulhos sob nº 54.006.**

DESCRTIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Terreno, a.t 250,00ms², Lot. Residencial Cerconi, Bairro Cocaia, Guarulhos-SP.

ÔNUS: AV.2 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) para ago/2023 (conf.fls.146-147).

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. 17 de November de 2023.

Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira
MM. Juiz de Direito da 08ª Vara Cível do Foro de Guarulhos – SP