

Vara Única do Foro de Vargem Grande Paulista – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **EUGENIO DE ALMEIDA JIMENES e ANA LUIZA MARTINS JIMENES, bem como da interessada FERNANDA ROCHA DE MORAES**. A **Dra. Leila Andrade Curto**, MM^a. Juíza de Direito da Vara Única do Foro de Vargem Grande 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 da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 0004234-57.2010.8.26.0654** em que **KUO CHUN NAN**, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 33min**; 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 15h e 33min (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: 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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Fênix, 540, Bacia Pequena, Bairro Tijuco Preto, Cotia – SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais tributários conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio, se caso (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 poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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 pela Gestora 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: UMA ÁREA DE TERRENO, com 4.057,00 metros quadrados, localizado no bairro Tijuco Preto, neste distrito, município e comarca, deste Estado, e, assim descrito e caracterizado; tem como marco inicial, marco localizado à margem da Estrada, da Sede, distante 507,40 metros do valo da divisa das terras de Joaquim Soares de Camargo, ou sucessores; partindo-se desse marco inicial percorre-se as divisas da área com os seguintes rumos e extensões: 41º15' SE 96,00 metros; 36º45' NE 64,00 metros, deflete à esquerda e margeia a Estrada do Borba, 84,00 metros, contorna a curva de 4,00 metros, e, nos margeia a Estrada da Sede 40,00 metros, encontrando o marco inicial e fechando a referida área. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando contém como benfeitorias: Casa sede de alvenaria convencional com 260,30m² de área construída, de padrão médio superior (2,355), em bom estado de conservação (0,800),

aparentando 20 anos de idade estimada (0,667). Quartos de hóspedes de alvenaria convencional com 50,69m² de área construída, de padrão médio (1,903), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 20 anos de idade estimada (0,667). Studio de alvenaria convencional com 44,84m² de área construída, de padrão médio (1,903), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 15 anos de idade estimada (0,738). Salão/Discoteca de alvenaria convencional com 97,92m² de área construída, de padrão médio (1,903), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 15 anos de idade estimada (0,738). Garagem com 119,00m² de área de cobertura, de padrão médio (0,229), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 15 anos de idade estimada (0,738). Churrasqueira com 43,24m² de área de cobertura, de padrão médio (0,229), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 15 anos de idade estimada (0,738). Piscina de fibra com 25,60m² de área construída, de padrão médio (1,903), em regular estado de conservação (0,600), aparentando 15 anos de idade estimada (0,738). Casa de caseiro de alvenaria convencional, com 50,58m² de área construída, de padrão proletário (0,624), em mau estado de conservação (0,400), aparentando 30 anos de idade estimada (0,740). Depósito de alvenaria convencional com 29,62m² de área construída, de padrão proletário (0,624), em mau estado de conservação (0,400), aparentando 30 anos de idade estimada (0,740). **Cadastro Municipal sob nº 23313.23.99.0150.00.000 (conf.fls.312). Matriculado no CRI de Cotia/SP sob o nº 1.904.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 4.057,00m², Bacia Pequena, Bairro Tijuco Preto, Cotia – SP.

ÔNUS: **AV.06** CAUÇÃO em favor de FERNANDA ROCHA DE MORAES. **AV.07** PREMONITÓRIA expedida pela Vara Única do Foro da Comarca de Vargem Grande Paulista – SP, proc. 0001491-74.2010.8.26.0654.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.315.339,73 (um milhão, trezentos e quinze mil, trezentos e trinta e nove reais e setenta e três centavos) para jan/2022 (conf.fls.278-317).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.483.721,72 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte e um reais e setenta e dois centavos) para jan/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. 1 de August de 2024.

Dra. Leila Andrade Curto

MMª. Juíza de Direito da Vara Única do Foro de Vargem Grande Paulista – SP.