

**3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia – SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** e de intimação dos executados **JULIO CESAR PEDROSO, bem como da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por fim terceira interessada DENISE LEONE.** O **Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, MM.** Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER,** aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos Ação Cível – Alimentos – em fase de Cumprimento de sentença que **NICOLY AQUINO PEDROSO, GABRIEL AQUINO PEDROSO, FABIANA LOPES PEDROSO e EMILY LOPES AQUINO PEDROSO** movem em face do referido executados – **Processo nº 1003743-40.2017.8.26.0152** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.LanceJudicial.com.br](http://www.LanceJudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **08/11/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/11/2021 às 15h e 40min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **07/12/2021 às 15h e 40min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO, JUCESP n 919,** leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande, 2033 – Casa 39, R2 Arara - CEP 06719-500 - Jardim Ísis – Cotia – SP. Cond. Bairro Novo Cotia

**DÉBITOS:** Constatam débitos da alienação fiduciária, no valor de **R\$ 56.314,51 (jan/20)**. 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 LANCE JUDICIAL, 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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até

o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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 pela Gestora Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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:** DIREITOS CONTRATUAIS da casa nº 09 – Tipo “08” do Condomínio Residencial denominada “Condomínio Bairro Novo Cotia – ARARA”, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Ruas 1 e 2, no bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Com a área privativa de 106,422m<sup>2</sup>, área coberta privativa de 49,262m<sup>2</sup> e área descoberta privativa de 57,160m<sup>2</sup> (nesta última incluída a área de vaga de garagem de 11,50m<sup>2</sup>); Área comum total de

22,493m<sup>2</sup>; área total de 128,915m<sup>2</sup>; área de terreno exclusivo de 105,404m<sup>2</sup>; e a fração ideal do terreno de 0,041604%. Contendo: a) No pavimento térreo= Sala, cozinha, área de serviço descoberta, quintal privativa e escada de acesso ao pavimento superior; b) No pavimento superior= hall de circulação, dois dormitórios, banheiro e escada de acesso ao pavimento inferior. Com vaga de garagem situado no térreo em frente da respectiva unidade autônoma e contígua à mesma. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 23312-22-46-0002-00-000. Matriculado no CRI de Cotia sob o nº 93.267.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Casa em cond. Fechado. 2 dormi. A. priv. 106,422m<sup>2</sup>. A. tot. 128,915m<sup>2</sup>. Cotia-SP.

**ÔNUS:** R. 05 Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 248.937,67 (duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos) para ago/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo 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. Cotia, 10 de setembro de 2019.

**Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP