

1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOSÉ APARECIDO MIRANDA DE CASTRO** e **MARIA DE LOURDES VAZ DE CASTRO**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – 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 0003936-37.2019.8.26.0529** - em que **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM TARUMÃ** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO**: O Leilão terá início no dia **26/08/2024 às 00h** e se estenderá em aberto para captação de lances até o dia **26/11/2024 às 13h e 20min (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 **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 Gês, Lote 03, Quadra 06, Loteamento Reverside Residence, Santana de Parnaíba – SP.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

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: O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no

mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

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: UM TERRENO URBANO, sem benfeitoria, à RUA 03, designado por LOTE Nº 03 DA QUADRA Nº 06, do loteamento denominado "RIVERSIDE RESIDENCE" situado na cidade, distrito e município de SANTANA DE PARNAIBA, nesta comarca de Barueri-SP, com a área de 450,00 metros quadrados, que assim se descreve: faz frente para a citada Rua 3, onde mede 15,00 metros, em curva; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00 metros do lado direito, 30,00 metros do lado esquerdo e 15,00 metros nos fundos, confrontando à direita com o lote 02, à esquerda

com o lote 04 e nos fundos com parte do lote 16, encerrando assim a área supra mencionada. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O condomínio oferece campo de futebol com área para festas com churrasqueira, lago, playground, quadra poliesportiva, academia, segurança com ronda 24hs, acesso por biometria para moradores e prestadores de serviço; (conf.fls. 184-199). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24362-54-53-0056-00-000 (AV.3). Matriculado no CRI da Cidade de Barueri-SP sob nº 93.590.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 450,00m², Lot. Reverside Residence, Santana de Parnaíba-SP.

ÔNUS: **AV.2** RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS. **AV.9** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã de São Paulo-SP, proc. 1006393-24.2015.8.26.0704. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Regional XV – Butantã, São Paulo-SP, proc. 10056219520148260704. **AV.13** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 10005623320165020201.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 454.800,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos reais) para dez/2023 (conf.fls.184-199).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 469.548,48 (quatrocentos e sessenta e nove mil, quinhentos e quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos) para julho/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. 5 de August de 2024.

Dr. Natália Assis Mascarenhas

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP