

01ª Vara Cível do Foro de Valparaíso – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **SONIA FERRAZ GONÇALVES**, bem como do titular de domínio **L.E BIRIGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** O **Dr. Fernando Baldi Marchetti**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Valparaíso– SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória Cível – **Processo nº 1001400-24.2020.8.26.0651** - em que **VALDIR PEREIRA DE MORAES** move em face da referida executada 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, o **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 13/09/2022 às 17h e 07min**; 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 **06/10/2022 às 17h e 07min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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 LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Manoel Parada de Carvalho, Lote 03 da Quadra nº H, Residencial Acapulco, Valparaíso– 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).

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: (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 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 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 DO IMÓVEL: LOTEAMENTO: contendo a área total de 96.800,00 metros quadrados, dividido em 11 (onze) quadras destinadas aos lotes, designadas



pelas letras “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I”, “J” e “K”, estas subdivididas em 223 (duzentos e vinte e três) lotes que ocupam 55.500,81 metros quadrados, correspondentes a 59,62% da área loteada; 23.630,64 metros quadrados, destinados ao sistema viário (vias públicas), correspondentes a 25,38% da área; 9.310,12 metros quadrados, destinados ao sistema de lazer, correspondentes a 10,00%; e, 4.654,82 metros quadrados, destinados às áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários), correspondentes a 5,00% da área loteada; e, por fim, 3.703,61 metros quadrados de área *non aedificandi*, totalizando a área loteada de 96.800,00 metros quadrados. – O loteamento denomina-se LOTEAMENTO “RESIDENCIAL ACALPUCO”. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Um terreno Localizado no Prolongamento da Avenida Manoel Parada de Carvalho, **Lote nº 03 (três), da Quadra H, Residencial Acapulco**, nesta cidade, município e Comarca de Valparaíso – SP. O terreno encontra-se registrado sob a matrícula de nº 7455 do Cartório de Registro de Imóveis – CRI de Valparaíso –SP. Medidas: Frente: 10,00 m; fundos: 10,00 m; lateral direita de quem do terreno olha para a Avenida: 24,00 m; lateral esquerda de quem do terreno olha para a Avenida: 24,00 m; encerrando uma Área de 240,00 m². Área Terreno: 240,00 m², em forma de retângulo. Laterais: Lado esquerdo de quem do terreno olha para a Avenida com lote nº 02 (dois) com residência e lado direito com) lote nº 04 (quatro) residência. **BENFEITORIAS:** O imóvel apresenta construção de 02 Residências Térreas. **CASA 01:** Garagem, sala, cozinha, 02 Dormitórios, 01 Banheiro, lavanderia / A. de serviço, Ac = 97,64 m². **CASA 02:** Garagem, sala, cozinha, 02 Dormitórios, 01 Banheiro, lavanderia / A. de serviço, Ac = 97,64 m². (onf. Fls 159/163). **Matriculado no 1º CRI de Valparaíso sob o nº 7.455 (área maior).**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos de dois imóveis residenciais, a.t 240,00m², Residencial Acapulco, Valparaíso–SP.

ÔNUS: Não foram indicados ônus na matrícula em área maior.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 221.716,71 (duzentos e vinte e um mil, setecentos e dezesseis reais e setenta e um centavos) para jul/2022 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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. Valparaíso, 4 de agosto de 2022.

Dr. Fernando Baldi Marchetti

MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Valparaíso– SP.

