

02ª Vara Cível da Comarca de Guararapes – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da executada **MARIA JOSE PRADO MARQUES SILVA EPP, bem como dos titulares de domínio, SABRINA KAKU CRABALHEIRO RIBEIRO, LEANDRO DA SILVA BIM RIBEIRO, da credora fiduciária CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, e dos herdeiros necessários, JUSCELINO DE MATOS SILVA, THIAGO MARQUES SILVA e FERNANDA MARQUES DA SILVA.** O Dr. Mateus Moreira Siketo, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Guararapes - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - em que **CAIM GERMANO FILHO** move em face da referida executada - **Processo nº 0001015-78.2013.8.26.0218** - 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, o **1º LEILÃO** terá início no dia **15/09/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **20/09/2021 às 13h e 03min** 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 **21/10/2021 às 13h e 03min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 DA PRAÇA: A praça será conduzida pelos leiloeiros FELIPE DOMINGOS PERIGO - JUCESP Nº 919, DANIEL MELO CRUZ - JUCESP 1125, pelo advogado ADRIANO PIOVEZAN FONTE OAB/SP 306.683 e pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL www.lancejudicial.com.br - LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA.** (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: R. Mal. Deodoro, 400, Guararapes - SP, 16700-000.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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 ARREMATÇÃO: 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: PARTE IDEAL DE UM IMÓVEL CORRESPONDENTE AOS DIREITOS SOBRE UM SOBRADO, em fase de acabamento, contendo na parte térrea uma cozinha, uma sala, uma varanda e parte superior três quartos (conf.fls.330). O referido imóvel faz parte do imóvel seguinte: **UM PRÉDIO CONSTRUÍDO DE TIJOLOS COBERTO COM TELHAS**, contendo sete cômodos internos, inclusive cozinha situado à Rua Marechal Deodoro, sob o nº 400, esquina da Rua Benjamin Constant, nesta cidade e comarca de Guararapes, deste Estado e seu respectivo terreno que é formado por parte do lote sob a letra H da quadra nº 83 (oitenta e três), medindo vinte (20) metros de frente por dezoito (18) metros da frente aos fundos, encerrando a área superficial de trezentos e sessenta metros (360,00) metros quadrados, confrontando pela frente de um lado com as citadas vias públicas (Marechal Deodoro e Benjamin Constant), de outro lado com parte do mesmo lote "H" atualmente de propriedade de Odilen Campos e nos fundos com o lote "I" atualmente de propriedade de Luiz Soares de Souza. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 5296.4.2.69296-1. Matriculado no CRI de Guararapes sob o nº 7653.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Residencial, a.t 360m², Guararapes/SP.

ÔNUS: R.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS. AV.9 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 153.168,82 (cento e cinquenta e três mil, cento e sessenta e oito reais e oitenta e dois centavos) para jul/21 - 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, parágrafo único, do CPC. Nos termos do art. **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 dos leilões, 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 e publicado na forma da Lei. Guararapes, 27 de setembro de 2021.

Dr. Mateus Moreira Siketo

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Guararapes - SP