

## **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](http://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](http://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](mailto: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 360m<sup>2</sup>, 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