

## 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP.

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes: Exequente(s) **MARIA PIEDADE NUNES**, inscrita no CPF nº 805.971.818-53, **PRISCILA NUNES**, inscrita no CPF nº 270.357.938-10 e **THIAGO AUGUSTO NUNES**, inscrito no CPF nº 270.371.998-18 e Executado(a)(s) **CARLOS ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 872.577.939-91 e **MARIA DE FÁTIMA FERREIRA DOS SANTOS**, inscrita no CPF nº 586.360.218-04 e, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e demais interessados e advogado(s).

A Doutora **ANA CRISTINA PAZ NERI VIGNOLA, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP**, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **Autos do Processo nº 1000962.92.2016.8.26.0471** – Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda, que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação* judicial por MEIO ELETRÔNICO, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em dois pregões eletronicamente pelo website **www.lanceja.com.br**, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no dia 05 de outubro de 2021, a partir das 13h30min., ENCERRANDO-SE em 08/10/2021, às 13h30min.,** oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor igual ou superior ao da avaliação homologada pelo Juízo e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO, no dia 08/10/2021, a partir das 13h31min., estendendo-se até o dia 03 de novembro de 2021, COM ENCERRAMENTO às 13h30min.,** não sendo admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados do TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela

Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília-DF.

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL “CHÁCARA RECANTO FERREIRA” REPRESENTADO PELO LOTE Nº03 E POR PARTE DOS LOTES NÚMEROS: 04, 27 E 28 DA QUADRA “N” DO LOTEAMENTO SANTO AUGUSTO, BAIRRO AVECUIA DO ALTO – PORTO FELIZ/SP,** conforme transcrição da matrícula a saber: Um terreno, representado pelo lote nº 03 e por parte dos lotes nºs 04, 27 e 28 da quadra “N”, do loteamento denominado “LOTEAMENTO SANTO AUGUSTO”, situado no bairro Avecuia do Alto, nessa cidade, distrito município e comarca de Porto Feliz, contendo um prédio residencial com frente para a Estrada Municipal KM 11 mais 235 e um barracão para depósito e seu respectivo terreno, com frente para a Estrada Municipal Porto Feliz-Sorocaba, lado ímpar, medindo 32,10 metros de frente; do lado direito de quem da referida estrada olha para o terreno mede a contar da frente 41,08 metros confrontando com o lote nº 02, deflete à esquerda e mede 6,76 metros, deflete à direita e mede até os fundos 58,92 metros confrontando nessas extensões com o lote nº 29; do lado esquerdo mede a contar da frente 7,90 metros, deflete à direita e mede 20,00 metros, deflete à direita e mede 13,80 metros, deflete à esquerda e mede até os fundos 61,71 metros, confrontando nessas extensões com propriedade de Domingos Nardi Junior e nos fundos mede 28,60 metros, confrontando com a rua Alvares de Azevedo, lado par, encerrando a área de 3.447,84m<sup>2</sup>, localizado a 254,07 metros da esquina da rua Guilherme de Almeida, na quadra formada pela rua Alvares de Azevedo e cercas de divisa com terrenos de Otavio dos Santos. **Cadastro Municipal nº 01.3.132.0633.001.019. MATRÍCULA Nº 31.020 DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PORTO FELIZ/SP. OBSERVAÇÕES: (1)** Conforme consta no laudo de avaliação judicial sendo as benfeitorias: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala em dois ambientes, 03 (três) dormitórios, 01 (um) dormitório/suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, Área de lazer sendo: 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros, 01(um) salão de jogos e 01 (uma) piscina. Estado de Conservação Regular, necessitando de diversos reparos, paredes apresentando umidades. **(2) O Direito de Propriedade do**

**Imóvel se dá através de Contrato de Compra e Venda firmado entre as partes não registrado na matrícula. DÉBITO DE IPTU:** Conforme pesquisa consta débitos de IPTU do ano de 2019 e 2020, no importe de R\$ 11.005,74 (onze mil, cinco reais e setenta e quatro centavos) e 2021. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO R\$ 574.317,77** (quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e dezessete reais e setenta e sete centavos), julho/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 633.679,19 (seiscentos e trinta e três mil, seiscentos e setenta e nove reais e dezenove centavos), agosto/2021**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 257.912,04 (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e doze reais e quatro centavos), março/2016 (fls. 19 dos autos).

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras,

além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

**- DOS LANÇOS – DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet,** pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES):** (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)/[atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

**- COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas em conta corrente indicada pela mesma. A comissão devida não está inclusa no valor do lanço e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**OBSERVAÇÕES:** (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao

percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d)** se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; **(f)** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente, **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s) **MARIA PIEDADE NUNES, PRISCILA NUNES e THIAGO AUGUSTO NUNES**, e executado(a)(s) **CARLOS ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS e MARIA DE FÁTIMA FERREIRA DOS SANTOS**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e demais interessados e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Porto Feliz/SP, 24 de agosto de 2021.

**A Doutora ANA CRISTINA PAZ NERI VIGNOLA, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PORTO FELIZ/SP.**