

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequirente(s) **GERALDO DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº. 103.602.878-08 e **MARCIA APARECIDA DA SILVA SANTOS**, inscrita no CPF nº. 180.419.838-20 e executado(a)(s) **GLOBOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrito no CNPJ nº. 00.425.313/0001-91, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O Doutor APARECIDO CESAR MACHADO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/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 0008336-69.2017.8.26.0269 - Ação de Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos, que foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *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-mails: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 17 de janeiro de 2022, à partir das 14h30, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 20/01/2022 às 14h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção 2º LEILÃO no dia 20/01/2022 à partir das 14h31, se estendendo até o dia 09 de fevereiro de 2022 às 14h30, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 346), 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.**

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: IMÓVEL- TERRENO situado à Rua Brasílio Ayres Ribas, Quadra I – Lote 5 – Loteamento Vila José Salem, Itapetininga/SP, conforme transcrição da matrícula a saber: – Um terreno urbano, de formato retangular, constituído por parte do lote cinco (5), da quadra I, do loteamento denominado Vila José Salém, situado nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, com frente para a Rua Brasílio Ayres Ribas, dentro das seguintes medidas e confrontações: pela frente em cinco (5) metros; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em vinte e cinco (25) metros, com o lote quatro (4); do lado esquerdo, em vinte e cinco (25) metros, com parte do lote cinco (5); e nos fundos, em cinco (5) metros, com o lote dezessete (17), encerrando a área de cento e vinte e cinco (125) metros quadrados. Cadastro Municipal 01.02.400.0045.001. **Matrícula nº 85.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP. Ônus/Observações:** - **Av. 01** – para constar a PENHORA exequenda nos autos deste processo; - Através de Pesquisa efetuada no site da Prefeitura do Município de Itapetininga, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 98,81 (noventa e oito reais e oitenta e um centavos), pesquisa realizada até 10/09/2019. Depositário: O Executado. Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), maio/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 70.085,90 (setenta mil, oitenta e cinco reais e noventa centavos), novembro/2021, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 47.718,41 (quarenta e sete mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e um centavos), atualizado até setembro/2021, conforme planilha apresentada as fls. 345, dos autos do processo.

- **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, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: 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) ARREMATAÇÃO(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/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 após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente 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.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site 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) GERALDO DOS SANTOS e MARCIA APARECIDA DA SILVA SANTOS e executado(a)(s) GLOBOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Itapetininga/SP, 6 de dezembro de 2021.

DR. APARECIDO CESAR MACHADO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP.