

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **SIVONEIDE BEZERRA**, inscrita no CPF nº. 151.788.768-22 e executado(a)(s): **MANOEL FEITOSA DA SILVA**, inscrito no CPF nº. 515.864.875-15, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O Doutor JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/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. **0003558-08.2020.8.26.0348 - Ação de Cumprimento de Sentença – Propriedade** (autos principais – 1002919-12.2016.8.26.0348 – alienação judicial de bens), 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 pelo Leiloeiro Oficial nomeado Bruno Agnello Pegoraro, inscrito na JUCESP sob nº. 763, estabelecido 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 25 de abril de 2022, à partir das 12h30, e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 28/04/2022 às 12h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º LEILÃO no dia 28/04/2022 à partir das 12h31, se estendendo até o dia 18 de maio de 2022, às 12h30, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 44/48 dos autos do cumprimento de sentença), 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: DIREITOS POSSESSÓRIOS DO IMÓVEL CORRESPONDENTE A: TERRENO DE ESQUINA COMPOSTO DE CASA ASSOBRADA, SENDO 05 (CINCO) CÔMODOS NA PARTE SUPERIOR E NA PARTE INFERIOR UM SALÃO COMERCIAL; DO LADO ESQUERDO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O TERRENO FOI EDIFICADA UMA CASA COM 02 (DOIS) CÔMODOS, SENDO NA ESQUINA A DIREITA FOI EDIFICADA MAIS UMA CASA DE 03 (TRÊS) CÔMODOS, SITUADO NA VIELA FABIANO DOS SANTOS, ESQUINA COM VIELA BOA ESPERANÇA, VILA MAGINI, MAUÁ/SP, Descrição:

Conforme laudo pericial, a construção, sobrado, mede 5,20m de frente para Viela Fabiano dos Santos e 16,00m de lateral-volta para Viela Boa Esperança. Características Topográficas: área de declividade acentuada, acima de 30%, dessa forma, tais vielas não permitem acesso a veículos de carga, tão somente veículos leves, com extrema dificuldade, pela declividade e largura delas. NOTA: O imóvel situa-se em área revertida para a Prefeitura, conforme matrícula nº. 34.365 – fl. 37- vide anexo-Planta do loteamento Vila Magini – Setor 05 – Quadra 5, emitido pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura. Área construída da edificação – 166,4m² (estimada, pois não houve vistoria interna). **Inscrição Municipal:** Inexistente, visto que se trata de um imóvel objeto de invasão, estando a área maior cadastrada no sistema pela inscrição fiscal nº. 05.051.900. **Matrícula:** Inexistente, visto que se trata de direitos possessórios e se trata de um imóvel objeto de invasão, estando a área maior sob Matrícula nº. 34.303, do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP, ficando a cargo do arrematante as providências de todos os documentos de transferência de titularidade. **Observação 1):** Possível se mostra ao coproprietário que detém a meação adjudicar ou arrematar os direitos sobre o imóvel para si, desde que o faça em valor não inferior ao da avaliação, preservando-se a isonomia entre as partes. **Observação 2):** A disposição referida no art. 843, § 2º do CPC visa resguardar a meação do cônjuge/companheiro alheio à execução, de modo que, sendo penhorado parte ideal de imóvel indivisível, seja ele em sua totalidade levado à leilão, preservando-se a cota-parte daquele que não tem responsabilidade pelo pagamento

do débito executado; **Observação 3)**: sendo o co-proprietário, que já detém a meação, adjudicante ou arrematante, em primeira ou segunda praças, deverá observar o valor da avaliação, preservando-se a meação da parte adversa que receberá metade do valor de avaliação. **Observação 4)**: Na hipótese de alienação em segunda praça a terceiro, o produto será repartido à metade entre as partes, sofrendo ambos os riscos do preço encontrado, partilhando-se de forma isonômica o patrimônio comum **Observação 5)**: se trata de DIREITOS POSSESSÓRIOS. Em sendo assim, **eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, havendo necessidade de prévia qualificação e atendimento das eventuais exigências do registrador para acesso ao álbum imobiliário. Débitos de IPTU: não** consta débitos. 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. Avaliação de R\$ 137.875,65 (cento e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), setembro/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 165.703,17 (cento e sessenta e cinco mil, setecentos e três reais e dezessete centavos), março/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL**: R\$ 137.875,65 (cento e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), atualizado até setembro/2019.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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, **inclusive débitos pertinente ao recolhimento de IPTU, com a respectiva atualização até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura Municipal de Mauá/SP (conforme r. decisão de fls. 46 dos autos).** (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 pelo leiloeiro, independentemente da homologação judicial, 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao*

site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@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. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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 pelo leiloeiro, 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):** O Gestor 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, o Leiloeiro 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, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, 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 o bem 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) **SIVONEIDE BEZERRA** e executado(a)(s): **MANOEL FEITOSA DA SILVA**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogados 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. Mauá/SP, 23 de março de 2022.

O Doutor JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP, na forma da Lei, etc...