

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequirente(s): **CONJUNTO RESIDENCIAL NOVA ESPERANÇA**, inscrita no CNPJ nº. 32.204.582/0001-14 e executado(a)(s): **MARLIY DA SILVA GOMES**, inscrita no CPF nº. 295.432.878-99, 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. **1008544-61.2015.8.2.0348**, 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 30 de maio de 2022, à partir das 14h00, e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 02/06/2022, às 14h00, 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 02/06/2022, à partir das 14h01, se estendendo até o dia 22 de junho de 2022, às 14h00, 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. 1058/1061 dos autos), 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: 1 (UM) APARTAMENTO, Nº 31 DO BLOCO J DO CONJUNTO HABITACIONAL NOVA ESPERANÇA, SITUADO NA AVENIDA JOSÉ FERNANDO DE MEDINA BRAGA, Nº. 237, MAUÁ/SP, COM DIREITO AO USO DE UMA GARAGEM DO CONDOMÍNIO, com as seguintes descrições: localizado no 3º pavimento na parte da frente e do lado direito visto da Via de Circulação local, com uma área real privativa de 52,64m², área comum de divisão proporcional real de 49,72m² (estando nessa incluído o direito ao uso de uma vaga na garagem do empreendimento), totalizando a área real construída de 102,36m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,005000 ou 0,5%, ou ainda 55,7638m³, sendo composto de 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, banheiro e área de serviço. **Inscrição Fiscal:** sob o nº. 30.003.223. **Matrícula:** Matrícula nº. 68.057, do Ofício de Registro de Imóveis de Mauá/SP, ficando a cargo do arrematante as providências de todos os documentos de transferência de titularidade. **R.2 – ATRIBUIÇÃO** – Pelo instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 25/05/2015, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula ficou atribuído a executada a Sra. Marliy da Silva Gomes. **Av. 3.** Penhora exequenda; **Observação 1):** Deverá ser observado o direito de preferência do condômino, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC; **Observação 2):** 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. **Observação 3):** em caso de alienação de unidade condominial, competirá a parte exequente proceder a juntada aos autos de declaração atestando a (in)existência de débitos condominiais relativos ao apartamento em alienação. **Débitos de IPTU:** até 23/03/2022, constam débitos no importe de R\$ 2.307,56 (dois mil, trezentos e sete reais e cinquenta e seis centavos), relativo à unidade levada em alienação, conforme fls. 1.091. **O referido valor a título de IPTU será pago pelo arrematante com a respectiva atualização até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura de Mauá/SP (conforme r. decisão de fls.**

1058/1061). Despesas condominiais mensais: R\$ 259,82 (duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos), até dezembro de 2021, conforme informações prestadas pela exequente. 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\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), setembro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 177.439,39 (cento e setenta e sete mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos), abril/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 59.156,04 (cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e seis reais e quatro centavos), atualizado até fevereiro/2022, conforme informações prestadas pela exequente às fls. 1.082.

- 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. (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 lance 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 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:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, 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.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br;

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) **CONJUNTO HABITACIONAL NOVA ESPERANÇA** e executado(a)(s): **MARLIY DA SILVA GOMES**, 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, 26 de abril 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.