

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes exequente(s): **MARIA DE LOURDES PUIATTI**, inscrita no CPF nº. 069.118.988.97 e executado(a)(s) **ANTÔNIO DE OLIVEIRA RIOS**, inscrito no CPF nº. 008.938.678-70, cônjuge(s) se casado(s) for(em) bem como, representantes legais, advogado(s) e, demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP – DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA – SECRETÁRIA JURÍDICA.**

O Doutor RODRIGO SOARES, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 5ª 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. 0005615-87.2006.8.26.0348 – Reconhecimento/Dissolução e 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 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: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - DO LEILÃO – O leilão será realizado em duas etapas eletrônicas, no website: www.lanceja.com.br, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia **10 de junho de 2024, à partir das 10h30min.**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 13/06/2024, às 10h30min.**, 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 **13/06/2024, à partir das 10h31**, se estendendo até o dia **02 de julho 2024, com encerramento às 10h30min.**, não sendo admitidos lanços inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 421/423 dos autos físicos), atualizada pelos índices adotados pelo 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.**

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL, que as partes possuem sobre o imóvel sito a Rua Maria Conceição Alvarenga, nº. 82, quadra B, Lote 11, Jardim Alegria, distrito do Éden, Sorocaba/SP, com a seguinte descrição da MATRÍCULA MÃE: A gleba de terras nua sob o nº. 25, situada no Distrito de Eden, denominada “Sítio Três Irmãos”, com área de 7ha. e 26ª. (sete hectares e vinte e seis ares), aproximadamente, com as divisas e confrontações seguintes: começam com um marco cravado à margem de um valo, seguem por este dividindo com a gleba nº. 23, até o outro marco, defletem a direita e seguem pelo valo, dividindo a gleba nº. 23, até o outro marco cravado à margem de um caminho, defletem à direita e segue pelo referido caminho com as glebas, nº. 26 e 24, até encontrar o ponto de partida. Ao norte, com a gleba nº. 23; ao Sul, com a gleba nº. 27, a leste, com a gleba nº. 23 e a Oeste, com as glebas nº. 26 e 24. **OBSERVAÇÕES DO LAUDO PERICIAL: **a)** Conforme laudo de avaliação de fls. 281/348 dos autos físicos, o imóvel OBJETO DO LEILÃO (sito a Rua Maria Conceição Alvarenga, nº. 82, quadra B, Lote 11, Jardim Alegria, distrito do Éden, Sorocaba/SP), possui as seguintes condições; 7 metros de frente, 7 metros de fundos, 20 metros lado esquerdo, 20 metros lado direito, com área total de 140m². Sobre o terreno se encontra edificado um sobrado de uso residencial, com área construída de 206,48m², (2 dormitórios, 2 salas, 2 banheiros, 2 cozinhas e área de serviço), construção não averbada na matrícula; **b)** Conforme laudo pericial de fls. 281/348 dos autos físico, consta que considerando- se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 15 anos (no ano de 2014), podendo ser classificada como “Casa- padrão simples, de acordo com o Estudo valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. **c)** Conforme nova vistoria realizada em 06/06/2023 (fls. 144 dos autos eletrônicos), o Sr. Oficial de Justiça Avaliador, foi informado pela ocupante do imóvel que a casa possui 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro na parte de cima, e 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha na parte de baixo. **Matricula sob o nº: 94.534/R9 (MATRÍCULA MÃE), perante o 1º cartório de Registro****

de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP. **Matrícula do imóvel em específico levado a leilão:** Inexistente, visto que se trata de direitos possessórios e ainda não consta Escritura Definitiva, ficando a cargo do arrematante as providências de todos os documentos de transferência de titularidade. **Observação Gerias 1):** Imóvel está ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta exclusiva do arrematante. **2)** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, **constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas** sendo quaisquer regularizações de área e de matrícula por conta do arrematante. **Inscrição Municipal:** 67.32.78.0001.00.000. **Débitos de IPTU:** R\$ 17.651,52 (dezesete mil, seiscentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos). Avaliação de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), junho/2023, conforme r. decisão de fls. 159 dos autos eletrônicos. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 286.953,20 (duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte centavos), abril/2024,** pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 53.888,03 (cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e oito reais e três centavos), outubro/2015.

- **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,** (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 ofertados pela Internet,** 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) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor pela leiloeira, 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 exige 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.

- **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 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira, através de 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;

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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).

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “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;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel está ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **(e)** 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; **(f) 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; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) 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; (k) Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); (l) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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) **MARIA DE LOURDES PUIATTI** e executado(a)(s) **ANTÔNIO DE OLIVEIRA RIOS**, cônjuge(s) se casado(s) for(em) bem como, representantes legais, advogado(s), demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP – DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA – SECRETÁRIA JURÍDICA** 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 2024.

DR. RODRIGO SOARES, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.