



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
 (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

Processo Digital nº: **0004451-17.2019.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **CÉSAR AUGUSTO GOMES DE ALMEIDA**
 Executado: **SILVANA GOMES RIBEIRO**

Justiça Gratuita

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS □ DE BEM IMÓVEL E PARA INTIMAÇÃO SILVANA GOMES RIBEIRO E DEMAIS INTERESSADOS, EXPEDIDO NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA , PROCESSO Nº 004451- 17.2019.8.26.0224, EM TRÂMITE NA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP, REQUERIDA POR CÉSAR AUGUSTO GOMES DE ALMEIDA.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Natália Schier Hinckel, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER ao requerido SILVANA GOMES RIBEIRO, Brasileira, Solteira, Empresária, RG 16442181, CPF 075.294.808-39, , que lhe foi proposta uma ação de Cumprimento de sentença por parte de CÉSAR AUGUSTO GOMES DE ALMEIDA, PROCESSO Nº 004451-17.2019.8.26.0224, sendo designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas, através do portal de leilões on□line da ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br), nas condições seguintes:

1 □ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL □ UM TERRENO constituído por parte do LOTE 20 DA QUADRA 01, do loteamento denominado JARDIM SANTA INÊS, com terreno de 196,00 m², na Rua Cinco (antiga Rua Tubarão) nº 38 atual e nº 22 B antigo, Jardim Jovaia, em Guarulhos – SP. CADASTRO MUNICIPAL: 082.21.21.0058.01.002. – LAUDO DE AVALIAÇÃO: sobre o imóvel, existe construções residenciais, composta por 02 (dois) pavimentos, sendo: uma sala, cozinha, banheiro, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, garagem, quintal e área de serviço. Terreno com área de 196,00 m², verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel objeto da lite, encerra a área total construída de 145,00 m², IMEDIAÇÕES: Situado a 13 minutos do Centro da Cidade de Guarulhos, fácil acesso a Av. Otávio Braga de Mesquita e a 8 minutos do Centro da Cidade de Guarulhos e comércios dos mais variados seguimentos na região. LOCALIZAÇÃO: Rua Cinco, 38 – Jardim Vera – Guarulhos – SP – CEP: 07132-626/
AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA: Em consulta junto ao site da PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS identificamos os DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 963,18 (novecentos e sessenta e tres reais e dezoito centavos) em doze de abril de 2021. Será de responsabilidade do adquirente/ arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes. Não há nos autos informações sobre os bens se reaiam outros ônus, recursos ou causas pendentes.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBSERVAÇÃO 2 : Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o conjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

VISITAÇÃO: Não há visitação. **DÉBITOS DA AÇÃO** : R\$ 98.430,80 (noventa e oito mil quatrocentos e trinta reais e oitenta centavos) – atualizado até janeiro de 2021.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 334.860,56 (trezentos e trinta e quatro mil oitocentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos) – (março /2021) – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, que será atualizada a época da alienação.

3 **DATAS DAS PRAÇAS** – 1ª Praça começa em 14/06/2021 às 11h00min, e termina em 17/06/2021 às 11h00min; 2ª Praça começa em 17/06/2021 às 11h01min, e termina em 09/07/2021 às 16h00min.

4 **CONDIÇÕES DE VENDA** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (2ª Praça), não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no **sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.Br** regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

HIPOTECAS: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do CC).

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , www.rossileiloes.com.br , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - PAGAMENTO O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no site: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não comprovao os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da sanção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga á vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro

9 **COMISSÃO DO LEILOEIRO** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijucu - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004 - C/C 00089-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ). A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) 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 em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro. A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

11 □ DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL □ Em caso de acordo ou adjudicação do bem, o devedor pagará ao leiloeiro oficial a comissão de até 2% do valor da avaliação. **12 □ DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** □ Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante que recaiam sobre o bem, observando, ainda, que em caso de débitos condominiais (que possuem natureza propter rem) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação; exceto os decorrentes de de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Único do CTN). Ficando a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaiser ônus que recaiam sobre o bem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
 (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO: Se as partes ou qualquer interessado, após a publicação do edital, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., antes da data da praça, em seu curso ou após o certame, será devida por que causou o acordo ou depósito, o ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ocorrendo o acordo ou remissão após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

14 □ DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS □ Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br.

Fica a **EXECUTADA SILVANA GOMES RIBEIRO**, bem como a credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 12 de maio de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**