

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação de **RONALDO RIBEIRO MARQUES** e demais interessados, expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº **4001427-86.2013.8.26.0590/01**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO VICENTE- SP.**, requerida por **ROSÁLIA RODRIGUES DA SILVA**.

O Dr. **MÁRIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO**, MMº. Juíz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS SOBRE O IMÓVEL situado a Rua Nove 379, Vila Quarentenário, São Vicente - SP, imóvel situado em matrícula de área maior, localizada entre a Estrada de Ferro (Fepasa) e a Rodovia Padre Manuel da Nóbrega, no distrito de Samaritá – Município e Comarca de São Vicente, designada por Área "C", com início no marco nº 1 que está localizado na margem esquerda da Estrada de Ferro – Km 112 +126 m deste ponto com um azimut de 322º 37'26', com uma distância del. 996,80 metros, confrontando com o loteamento do Jardim Rio Branco, até encontrar com o marco nº 2, que está localizado na margem esquerda da Rodovia Padre Manuel da Nóbrega, no Km. 76 +536m, defletindo à direita com um azimut de 59º 13'59', com uma distância de 595,00m até o marco nº 3, que esta localizado no Km. 66+94lm., defletindo à direita com um azimut de 141º 06'22, com uma distancia d 2.327,48 m, confrontando com as terras da UNIÃO FEDERAL, até o marco nº 4º, defletindo à direita e seguindo pela margem – esquerda da estrada com uma distância de 764,65 m., até o marco nº 1, ponto de partida. Perfazendo uma área de 1.337.109,67m². **Matrícula: 117.360 do 1º CRI de São Vicente - SP. Conforme Laudo de avaliação**, Foi verificado que o imóvel é um terreno onde existe uma casa construída que se encontra irregular. Segundo a matrícula nº 1 1 7 . 3 6 0 , livro 0 2 , ficha 0 1 , escriturada no Registro de Imóveis de São Vicente , o terreno tem 10 m de frente por 25 m de comprimento , tendo como suas medidas de área útil de 250m², não acusando nenhuma construção de edificada no local.

ÔNUS: AV.11 – (30-11-2015) Por Mandado expedido em 15 de setembro de 2015, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito, Fábio Francisco Taborda, da Vara da Fazenda Pública do Foro desta Comarca, extraído dos autos da ação Civil Pública (proc. 0010563-40.1997.8.26.0590) movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de HANRI JAFET e outros, verifica-se que foi determinada a averbação para ficar consignado a possibilidade de regularização fundiária de assentamentos urbanos designados a população de baixa renda, de acordo com o artigo 46 e 47 da Lei 11.977/09. Constam nos autos Débitos fiscais, os quais deverão ser atualizados até a época da alienação.

DÉBITOS DA AÇÃO : Constam débitos no valor de **R\$ 10.199,20** em abril de 2021 (fls. 319-320). Valor este que atualizado para abril de 2021 na tabela do TJSP - **R\$ 10.965,75**. O valor este deverá ser atualizado a época da alienação.

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 preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

OBSERVAÇÃO 2: Nos termos do artigo 843§ 1º, 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 cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

OBSERVAÇÃO 3: Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exhibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas – Art. 892 § 1º - CPC.

OBSERVAÇÃO 4: Esta sendo vendido em hasta pública os direitos sobre o imóvel, cuja titularidade do domínio ainda não se encontra regularizada. Eventuais arrematantes se sub-rogarão ficando como promitentes compradores de imóvel a ser futuramente regularizado. Não será arrematado a propriedade e sim o os direitos sobre o imóvel. A obtenção do domínio e o acesso ao registro imobiliário estará subordinado as providências futuras.

VISITAÇÃO: As visitas deverão ser agendadas via e-mail: ugo@rossileiloes.com.br / juridico@rossileiloes.com.br ou pelo telefone: (11) 5594-7785.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 183.092,37 – (novembro /2019) - atualizado pela tabela do TJ-SP em abril 2021 encontra-se no valor de R\$ 200.330,77 (duzentos mil trezentos e trinta e tres reais e setenta e sete centavos) , e que será atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 29/06/2021 às 11h00min, e termina em 02/07/2021 às 11h00min; 2ª Praça começa em 02/07/2021 às 11h01min, e termina em 26/07/2021 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, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP (2ª Praça)**. 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 1.625/2009 do TJ-SP – NSCGJ – artigo 264 “ caput”. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação de um lote de **MATRÍCULA 117.360**

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

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 do imóveis a ser apregoado, 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 sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante 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 senção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar o bem 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 através de depósito judicial nos autos do processo. (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o leilão seja cancelado após a publicação do edital, por qualquer razão que seja, especialmente em razão de acordo entre as partes ou o pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro e a comissão no percentual de 5 % (cinco por cento) sobre o valor pago, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.

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. 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 pendentes e não pagos por meio de ação judicial e deverão ser suportados pelo arrematante que recaiam sobre o bem, **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 quaisquer 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. O Auto de arrematação será assinado pelo Juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro – Art. 903 CPC.

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 o requerido **RONALDO RIBEIRO MARQUES** , bem como seu credor – PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE 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).

São Paulo, 21 de maio de 2021.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DR. MÁRIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO
JUÍZA DE DIREITO