

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação de FRANCISCO PAREJA GALVES, NATÁLIA DE CASTRO PAREJA GALVES, MARIANA DE CASTRO PAREJA GALVES, interessados CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL e demais interessados nos autos do PROCEDIMENTO CUMUM ( Indenização por dano material) movida por ESPÓLIO DE MARIA DE ROSIS REP PINVTE VAIL DE ROSIS, Processo nº0000767-20.2000.8.26.0590, em trâmite perante a 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO VICENTE- SP, requerida pela NATÁLIA DE CASTRO PAREJA GALVES e OUTROS.

O Dr. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ, MM. Juiz 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](http://www.rossileiloes.com.br)), nas condições seguintes:

### 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :

**IMÓVEL** – Lote de terreno nº 32, da quadra “E”, do “Jardim Paraíso”, em Votorantim, com a área de 250,00m², fazendo frente para a rua João Feliciani, onde mede 10,00 metros, com igual largura nos fundos, 25,00 metros de comprimento de ambos os lados , confrontando de um lado com o lote 31, do outro com o lote 33 e nos fundos com o lote 17.  
**MATRÍCULA: 26.656 DO 1ª CRI SOROCABA.**

**Averbações/ônus: R.09** ( 30/08/1990)– **Hipoteca** em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (Débito no valor de **R\$ 592.789,22** em setembro de 2017 – fls.754); **Av. 12** (05/07/2016) **Penhora** em favor do autor dessa ação.

**Débitos inscritos em dívida ativa:** Débitos de IPTU fornecidos pela **Prefeitura de Votorantim**, inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 8.118,72 em outubro de 2016 – fls.661. No entanto, a mesma será intimada para manifestar-se nos autos e apresentar o valor do débito atualizado antes do início do praxeamento.

**Débitos da ação:** Constatam débitos no valor **R\$ 89.325,10** em **setembro de 2015**, que deverá ser atualizados pela parte exequente a a época da alienação. (fls. 564)

**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 comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).*

**VISITAÇÃO:** Com agendamento.

**DEPOSITÁRIA:** **BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO**

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário ( Art. 1499, VI do CC).

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** Avaliando em **R\$ 405.358,12 em março de 2018**. O valor atualizado para **agosto de 2023 é de R\$ 550.779,20** ( quinhentos e cinquenta mil setecentos e setenta e nove reais e vinte centavos). Este valor será atualizado a época da alienação.

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 24/10/2023 às 11h00min, e termina em 27/10/2023 às 11h00min; 2ª Praça começa em 27/10/2023 às 11h01min, e termina em 16/11/2023 às 12h00min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA -** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, 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.**

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances ( Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). 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](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

**Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.**

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.**

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

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL -** Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , [www.rossileiloes.com.br](http://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 pagamento, tando do lance como da comissão será feito através de depósito judicial nos autos, em guias separadas a serem emitidas pelo leiloeiro e encaminhadas ao arrematante.**

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 arrematnte em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista np artigo 358 do Código Penal.

**8 - DA ARREMATAÇÃO 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 deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida do leiloeiro,** a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% ( cinco por cento) **sobre o valor do bem,** que deverá ser pago à vista em 24 horas através de na conta do Leiloeiro. ( Art. 884,§ único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem** (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante depósito judicial nos autos, no prazo de 24 horas.

# UGO ROSSI FILHO

## Leiloeiro Público Oficial

---

**Consumada a arrematação**, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**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 12 meses**, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem.

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 co 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 exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

**11- 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.**

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

Em caso de desocupação, o mandado de imissão de posse será expedido somente na hipótese de ocupação pelos próprios executados.

**O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio** pendentes e não pagos por meio de ação judicial **deverão ser suportados pelo arrematante, exceto** os decorrentes de de débitos fiscais e tributários ( art. 130 § Úimco do CTN).

Fica 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 interesado 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.**

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

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 do CPC.

**13 - 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](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Ficam as partes **FRANCISCO PAREJA GALVES, NATÁLIA DE CASTRO PAREJA GALVES, MARIANA DE CASTRO PAREJA GALVES, CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL**, Prefeitura de Votorantim, 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, 06 de agosto de 2023.

Eu, , Escrevente Digitei,

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

---

**DR. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ SAKAGAWA**  
**JUIZ DE DIREITO**