

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem móvel e para intimação de HERMIRO RIBEIRO DA SILVA e demais interessados nos autos do processo do Processo nº1008725-20.2021.8.26.0003 em trâmite a 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA – SÃO PAULO, requerida por CAETANO MARQUES BARGE FILHO.

O Dr. JU HYEON LEE, MM. Juiz de Direito da 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO REGIONAL DO JABAQUARA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1º LOTE - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – Lote único – Imóvel lote do terreno nº33 , Quadra FH, do loteamento denominado “ TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA II”, situado neste município e Comarca de Itaipava – São Paulo, que assim se descreve mede 12,00 metros de frente para a Rua 146; 12,00 metros de fundo com o lote n 10 e do lado direito mede 30,00, confrontando com o lote nº 34 e do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº32, encerrando a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Matrícula: 975 do 1º CRI de Itaipava – SP – Livro nº 2.

AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA: Consta na referida matrícula, conforme [AV.1](#) (19/04/2011), **Conforme escritura objeto dos registros**, consta que os a matrícula está cadastrada na Prefeitura sob n] 45.FH.033. [AV.3](#) (12/04/2022), averbação da penhora exequenda.

Débitos de IPTU/ITR em aberto: não localizado, será encaminhada uma notificação para a prefeitura informar nos autos.

Débitos inscritos em Dívida Ativa: não localizado.

Débitos de Condomínio: não localizado, será encaminhado uma notificação para o loteamento se manifestar nos autos.

Débitos da ação: Constam débitos no valor **R\$ 61.958,45** (setenta e um mil novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), em 22/07/2022, conforme calculos apresentados em folhas 114. Caberá ao exequente apresentar os calculos atualizados a época da alienação, valor este que responderá o produto da arrematação. **Havendo saldo remanescente, responderá o executado da ação pela diferença. Os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação.**

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).

VISITAÇÃO: com agendamento prévio.

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 134.667,00, valor este que atualizado em abril de 2023 passou para **R\$ 13.672,32** Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP .

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 13/06/2023 às 11h00min, e termina em 16/06/2023 às 11h00min.

Não havendo nenhum lance válido na 1ª Praça, apenas assim ocorrerá a 2ª Praça, que começará em 16/06/2023 às 11h01min, e terminará em 06/07/2023 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der **lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão**, 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, que levará a público o pregão de venda e arrematação de áreas dos lotes de **MATRÍCULA: 975. 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 , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apreçados, 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 comprovado 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 senção prevista em Lei e, penalidade prevista np artigo 358 do Cógido Penal.

A alienação será formalizada por termo nos autos da execução. A Alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelp juízo, se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos, se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor como garantia real ou com penhora anteriormente aberbada, que não seja de qualquer modo parte da execução.

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

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

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, 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 50% do valor do lance à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia de pagamento.** 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 perder 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, e os subseqüentes, 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 5% do valor da avaliação.**

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR, 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 Exacutado desta ação responderá pela diferença remanescente. **O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, cosntituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.** Desta forma eventuais divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da arrematação. De igual maneira, correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência dos bens, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua

UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

aquisição. **O Executado arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial.** 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 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.

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 remição 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

Ficam o executado **HERMIRO RIBEIRO DA SILVA**, a **Prefeitura de Itaí**, o Condomínio **TERRAS DE SANTA CRISTINA** 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, 13 de abril de 2023.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

Dr. JU HYEON LEE
JUIZ DE DIREITO