

## 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE NOVA ODESSA/SP

**EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS** para conhecimento de interessados e intimação da executada **ANA CRISTINA DA PAZ** e dos demais interessados.

**Processo nº** 0000939-93.2022.8.26.0394 – Cumprimento de Sentença. **Exequente:** FRANCISCO PEREIRA CABRAL (CPF/RFB nº 139.395.188-08). **Executada:** ANA CRISTINA DA PAZ (CPF/RFB nº 274.893.078-99)

O MM. Juiz de Direito **Dr. Luiz Gustavo Primon**, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Nova Odessa/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e se interessar possa, que, com fulcro no art. 881, §1º, do Novo Código de Processo Civil, e regulamentado pelo Prov. CSM 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público leilão, para venda e arrematação, por intermédio da Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, e do portal de leilões da Pecini Leilões - [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), os direitos aquisitivos sobre o imóvel abaixo descrito, de acordo com as regras a seguir expostas:

### DO IMÓVEL

**LOTE DE TERRENO URBANO Nº 06, DA QUADRA 01, DO LOTEAMENTO “JARDIM MONTE DAS OLIVEIRAS”**, em Nova Odessa/SP, medindo 12,00m de frente para a Rua 01 (atual Rua Pastor Cláudio Almeida), mesma medida na linha dos fundos, confrontando com o loteamento Jardim Santa Rita II, 25,53 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o Lote 05, do outro com o Lote 07, perfazendo uma área superficial de 306,36 metros quadrados.

Sobre o imóvel verifica-se a construção de um prédio com 91,46 metros quadrados de área ocupada, contendo 3 quartos, sala, cozinha e um banheiro social, conforme informado no Termo de Avaliação de Imóvel de fls. 118 do processo em epígrafe. **Referida construção não se encontra averbada na matrícula do imóvel.**

### **Informações Cadastrais:**

- **Endereço:** Rua Pastor Cláudio Almeida, nº 1.145 – Jardim Monte das Oliveiras, Nova Odessa/SP.
- **Matrícula Imobiliária nº 93.308** do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.
- **Cadastro Municipal** – 34.00916.0249.00 | IdFísico nº 29.725;
- **Débitos de IPTU:** R\$ 2.441,06, conforme informação obtida no website da Prefeitura Municipal de Nova Odessa/SP em 15/08/2024;
- **Avaliação: R\$ 367.426,50** (trezentos e sessenta e sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos), devidamente atualizado até 15/08/2024 com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

### DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início no dia **24 de setembro de 2024**, às **15h00**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 dias**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel, seguir-se-á, sem interrupção, com a **2ª Praça**, a qual terá início no dia **27 de setembro de 2024**, às **15h00**, permanecerá aberta pelo período de **28 dias** e se encerrará no dia **25 de outubro de 2024**, a partir das **15h00**, ocasião na qual terá início o pregão virtual do bem, sendo ele ofertado em tempo real, via internet, e pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, o valor do imóvel será de **R\$ 367.426,50** (trezentos e sessenta e sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos), equivalente ao valor de avaliação do imóvel. Na **2ª Praça**, nos termos do art. 891, § único, do Novo Código de Processo Civil, a alienação se dará pelo maior lance ofertado, desde que **igual ou superior ao montante de 60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, respeitadas as regras que versam sobre a expropriação de bem em condomínio.

**A venda do imóvel acima descritos será realizada na modalidade AD CORPUS, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no registro imobiliário.**

## DO ÔNUS

- 1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecidos à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o bem não descritas neste edital e outras possíveis penhoras e indisponibilidade que possam constar na matrícula do imóvel.
  - a. O leilão objetivado no presente edital decorre de determinação contida em sentença transitada em julgado nos autos do Processo nº 1002017-47.2018.8.26.0394 – Ação de Extinção de Condomínio;
- 2) **IMÓVEL OCUPADO.** A desocupação deverá ser requerida pelo arrematante e será dele a responsabilidade de arcar com as eventuais custas e despesas que decorram desse ato.
- 3) Os direitos aquisitivos sobre o imóvel decorrem do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 07/12/2004 entre a Executada e a vendedora **CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/RFB nº 56.759.947/0001-35.
  - a. Referido instrumento encontra-se devidamente quitado, conforme Termo de Quitação de fls. 170 do Processo nº 0000939-93.2022.8.26.0394;
  - b. Apesar do Termo de Quitação devidamente expedido, resta pendente até a presente data a lavratura da Escritura de Venda e Compra do imóvel.
  - c. Caberá ao Arrematante providenciar a regularização da situação documental do imóvel, bem como arcar com todas as despesas decorrentes desses atos.
- 4) Caberá ao Arrematante a obrigação de regularizar a construção não averbada na matrícula do imóvel, bem como arcar com todas as despesas decorrentes desses atos.
- 5) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematados.
- 6) Débitos fiscais e tributários que eventualmente recaiam sobre o imóvel serão sub-rogados sobre o preço de arrematação, conforme previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e deverão ser conferidos pelos interessados antes da realização dos leilões.

## CONDIÇÕES DE VENDA

- 1) Visitação do imóvel deverá ser requerida por escrito, via e-mail direcionado ao endereço [juridico@pecini-leiloes.com.br](mailto:juridico@pecini-leiloes.com.br);
- 2) As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do portal [www.pecini-leiloes.com.br](http://www.pecini-leiloes.com.br), e serão conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509;

- 3) Os lances poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões *Online* [www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br), mediante cadastramento prévio dos interessados. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM nº 1.625/09);
- 4) Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial Eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços;
- 5) A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (obtida em suas agências, ou pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 19 do Prov. CSM nº 1.625/09), ou, ainda, no prazo de 24 horas após decisão judicial autorizando a venda por valor submetido à análise do juízo. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail [juridico@pecinileiloes.com.br](mailto:juridico@pecinileiloes.com.br);
- 6) Nos termos do art. 884, par. único, do Novo Código de Processo Civil, a comissão devida à Gestora será de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluso no valor do lance, a qual será paga por meio de TED, no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, diretamente na conta da Leiloeira Oficial: Angela Pecini Silveira, CPF nº 095.973.048-64, Banco Itaú, Agência 3814, C/C nº 23.845-1. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail [juridico@pecinileiloes.com.br](mailto:juridico@pecinileiloes.com.br);
- 7) Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, à Gestora será devido o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, montante esse a ser considerado custas processuais, conforme previsto pelo art. 826 do Novo Código de Processo Civil;
- 8) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação a prazo, sendo necessário o pagamento de sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, com o valor restante a ser pago em até 30 (trinta) meses, mediante correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Novo Código de Processo Civil);
- 9) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
  - a. até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
  - b. até o início do apregoamento virtual na segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado;
- 10) Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, ambas serão submetidas à apreciação do Juiz da causa, o qual decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Caso as propostas sejam em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (art. 895, §8º, do Novo Código de Processo Civil);
- 11) A carta de arrematação somente será assinada pelo Juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos Executados (art. 903, caput, do Novo Código de Processo Civil);
- 12) Não sendo efetuado o depósito da oferta, a Gestora comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no art. 903, §6º, do Novo Código de Processo Civil;

**13)** Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente Ação de Execução ou no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Av. Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras - Campinas/SP, Telefone (19) 3295-9777, *WhatsApp* (11) 97577-0485, Portal de Leilões *Online* [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br).

Nos termos do art. 889, incisos I e V, do Novo Código de Processo Civil, ficam a Executado e os demais interessados **INTIMADOS** das designações feitas acima.

A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Nova Odessa/SP, 15 de agosto de 2024. **Dr. Luiz Gustavo Primon** - Juiz de Direito - 1ª Vara Judicial da Comarca de Nova Odessa/SP.