

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, 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;
- 2) As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do portal 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, 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), 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;
- 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;
- 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 ou e-mail 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.