



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

Estrada Alberto Hinoto, nº1170, Sala 40, Jd. Cláudia - CEP 08570-080,

Fone: (11) 2711-1212, Itaquaquecetuba-SP - E-mail:

upj1a3cvitaqua@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1004259-36.2018.8.26.0278**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
 TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer /
 Não Fazer**
 Exequente: **Ubiratan Silverio do Carmo**
 Executado: **Rita de Cassia de Jesus dos Santos**

Justiça Gratuita

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 1ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE
ITAQUAQUECETUBA – PFA230514**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da executada: **RITA DE CASSIA DE JESUS DOS SANTOS (CPF Nº 090.449.298-28)**; em razão do **Cumprimento de Sentença, Processo nº 1004259-36.2018.8.26.0278, em trâmite perante a 1ª Vara Cível – Foro da Comarca de Itaquaquecetuba, ajuizada por UBIRATAN SILVERIO DO CARMO (CPF Nº 043.842.398-40).**

A MM. Juíza de Direito, Dra. Marina Degani Maluf, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem partilhado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora América Leilões (www.americaleiloes.com.br), conduzido pelos **Leiloeiros Públicos Oficiais, Guilherme Roberto Dorta da Silva**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1346, e **Paulo Francisco Antônio Casale Lauro**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 842. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. Descrição do imóvel: Direitos de compromissário comprador de uma parte de terras com a área de 104.000,00 (dez hectares e quarenta ares), situada no bairro do Rio Abaixo, zona rural do distrito e município de Itaquaquecetuba, desta comarca, dividindo pela frente com a estrada que vai de Itaquaquecetuba, à São Miguel Paulista, digo, e São Miguel, de um lado com Antonio Batista, de outro e pelos fundos com José Gomes Requena, e outros.

Localização: Rua Francisco Manuel da Silva, nº 255, Jardim Karine, Itaquaquecetuba/SP - CEP: 08579-490.

Observação 01: Conforme Av.07 da certidão de matrícula do imóvel, este fora desmembrado, originando o objeto de penhora e leilão do presente, ora localizado na Rua Francisco Manuel da Silva, nº 255, Bairro Jardim Karine; contando com 340m2. A informação se faz compreensível com sua certidão de valor venal, obtida no site da prefeitura regional, por meio da inscrição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

Estrada Alberto Hinoto, nº1170, Sala 40, Jd. Cláudia - CEP 08570-080,

Fone: (11) 2711-1212, Itaquaquetuba-SP - E-mail:

upj1a3cvitaqua@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

cadastral (nº 44362-33-99-0061-00-000). Havendo interesse e/ou necessidade de regularização documental, incumbirá ao potencial arrematante prosseguir com a referida.

Observação 02: Será leilado o equivalente aos direitos de compromissário comprador, em razão da ausência de registro em matrícula. Destaca-se que, incumbirá ao arrematante, a devida regularização documental. Ao cabo, conforme art. 1.417 do Código Civil, o promissário comprador possui direito real de aquisição do imóvel, oponível a terceiros.

Observação 03: Conforme Laudo de Avaliação carreado às fls. 153 ss, fora construída sobre o terreno, uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 96,50 m². Contém cozinha, área de serviço, sala de estar, sacada, banheiro e 02 dormitórios.

Matrícula Imobiliária nº 12.352 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP

Inscrição Cadastral nº 44362-33-99-0061-00-000

Valor de avaliação: R\$ 257.102,00 (Janeiro/2021) – Avaliação às fls. 153 ss.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 307.290,70 (Maio/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 17.907,61 (Maio/2023). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito oriundo desta demanda: R\$ 92.200,00 (Junho/2018).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 17 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará 27 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 10 (dez) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 27 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará 16 de agosto de 2023, às 11 horas e 30 minutos.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - (www.americaleiloes.com.br), (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

Estrada Alberto Hinoto, nº1170, Sala 40, Jd. Cláudia - CEP 08570-080,

Fone: (11) 2711-1212, Itaquaquecetuba-SP - E-mail:

upj1a3cvitaqua@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, § 1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DOS LEILOEIROS: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% até 200 salários-mínimos; 4% sobre o que exceder e até 2.000 salários-mínimos; 3% sobre o que exceder e até 20.000 salários-mínimos; 2% sobre o que exceder e até 100.000 salários-mínimos; e 1% sobre o que exceder a 100.000 salários-mínimos. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária dos Leiloeiros Oficiais, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão dos leiloeiros, estes comunicarão o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor dos leiloeiros, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderão ainda, os leiloeiros emitirem título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

FORO DE ITAQUAQUECETUBA

1ª VARA CÍVEL

Estrada Alberto Hinoto, nº1170, Sala 40, Jd. Cláudia - CEP 08570-080,

Fone: (11) 2711-1212, Itaquaquecetuba-SP - E-mail:

upj1a3cvitaqua@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, os leiloeiros ficarão autorizados a prosseguirem com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: contato@americaleiloes.com.br, ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: www.americaleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Rua Guarará, nº 529 - Conj 12 - Jd Paulista - São Paulo - SP - CEP: 01425-001.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itaquaquecetuba, aos 12 de junho de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**