

## EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA

### 1ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL X IPIRANGA

Edital de 1ª e 2ª Praça do Bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e INTIMAÇÃO do executado **SÃO ROQUE EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI (CNPJ: 04.448.956/0001-01)**, Terceiro Interessados **NADIA CRISTINE HENRIQUE BOTTER (054.289.658-35)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE (CNPJ: 70.946.009/0001-75)**, **DANIEL APARECIDO MACIEL (CPF: 253.880.238-50)**, **DAYANE STEPHAINÉ RODRIGUES FERREIRA (CPF: 428.040.268-09)**, **LUIS ROBERTO RODRIGUES DA SILVA (CPF: 455.572.288-45)**, extraída dos autos da AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, promovida por **BLOCOS VIVA INDÚSTRIA E ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA (CNPJ: 04.271.795/0001-23)**, extraída nos autos do processo nº **0011787-45.2013.8.26.0010**.

O **DR. JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X Ipiranga/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br))**, em **1ª Praça com início no dia 16/09/2024 às 11:00 horas e com término no dia 19/09/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 19/09/2024 às 11:01 horas e com término no dia 14/10/2024 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação, conforme art. 891 do NCPC. Parágrafo Único (Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

**BEM: LOTES NºS 13 E 14, DA QUADRA 4**, do jardim Suíça Paulista, situado no bairro do Goiana, deste Município e Comarca, formando um só todo com 8.103,25m<sup>2</sup>, medindo 73,00 metros de frente para a Rua das Hortências, 117,00 metros de um lado, com o lote 15, 186,50 metros de outro lado, com o lote 12, e 79,50 metros nos fundos com os lotes 26, 27, 28 e parte do lote 29, localizado no lado par da referida rua das Hortências, e distante à 79,50 metros de uma praça de retorno. Matrícula nº 10.623 CRI de São Roque/SP. Cadastro Municipal nº 10112550 e 10112560. **Avaliação (fls. 168)**: R\$ 120.000,00 em junho/2017. **Consta laudo de Avaliação (fls. 168)**: Conforme vistoria realizada em 26/06/2017, o imóvel encontra-se vazio e foi feito uma Rua no meio dele pela Prefeitura Local, não dando para saber qual foi a área utilizada para as Ruas. **Localização do imóvel junto a Prefeitura**: Rua Ary de Souza Barros, 0 - Jardim Suíça Paulista - São Roque/SP.

**ÔNUS**: Consta na referida Matrícula **Av.05** – Arrestado para o Exequente (BLOCOS VIVA INDÚSTRIA E ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA). **Av. 06** – Penhora em favor Sergio Coutinho Feijó, nos autos da ação de processo nº 0601707-46.2008.8.26.0010. **Av. 07** – Penhora em favor Nadia Cristiane Henrique Botter, nos autos da ação de processo nº 0000817-28.2018.8.26.0586. Consta débitos em aberto junto a Prefeitura no importe R\$ 92.939,54 para julho/2024. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

**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 a alienação judicial eletrônica.**

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 170.997,00** (julho/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 85.498,50** (julho/2024).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento e/ou desdobro de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

**DA ARREMATÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.  
**Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vencidas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E,

em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** A plataforma FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**COMISSÃO:** A comissão devida à leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3562-6726 ou e-mail: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br), ou ainda, no escritório da leiloeira localizado na Rua Paracatu, nº 309 - conjunto 101 – Parque Imperial – São Paulo / SP.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO**

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X Ipiranga/SP