

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **ANTÔNIO CHAVES NETO** (CPF: 526.536.258-49) e sua esposa **DENISE SOUZA TUCCI CHAVES** (CPF: 762.308.808-49), extraída dos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL, promovida por **TUTTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 45.532.116/0001-00), processo: **0007111-62.2018.8.26.0565**.

A **DRA. ANA LUCIA FUSARO**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul / 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)**, em **1ª Praça com início no dia 22/08/2024 às 11:00 horas e com término no dia 26/08/2024 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 26/08/2024 às 11:01 horas e com término no dia 26/09/2024 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação, conforme art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: UMA CHÁCARA SEM BENFENTORIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Pedro – SP, designada sob nº 4 da quadra 64, contendo a área de 5.361,60m², com as seguintes divisas e dimensões – mede 50,75mts de frente para a Avenida Circular 04, 56,48mts. de largura nos fundos, onde divisa com a chácara nº 11, por 100.00mts. de frente aos fundos em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com chácara nº 03 e pelo outro com a chácara nº 05. Matrícula 4788 do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro/SP. Cadastrado junto a Prefeitura sob Contribuintes nº 11739-2. **Avaliação:** R\$ 700.000,00 em novembro/2020 (fls. 274/303). **Consta na Ata Notarial (fls. 182/186):** A chácara, com nome de “Rancho Fundo”, contém uma casa principal, com 3 quartos, sala de estar e Tv, cozinha, banheiro, lavabo e escada que dá acesso a 2 cômodos na parte superior, piscina, churrasqueira, banheiro, jardim. **Conforme Laudo de avaliação (fls. 274/303):** A chácara de nome Rancho Fundo está localizada Avenida das Tulipas, quadra no 64, lote no 04, Loteamento Alpes das Águas, São Pedro/SP, contendo a área de 5.361,60m² e área construída 245,00m².

ÔNUS: Consta na referida Matrícula conforme Av.08 – PENHORA em favor RAFAEL RODRIGUES ALIBERTI, extraída dos autos nº 0011051-85.2015.5.15.0051. Av.11 – PENHORA em favor do BANCO ITAU UNIBANCO S/A, extraída dos autos nº 1007989-26.2015.8.26.0451. Av.12 – PENHORA EXEQUENDA. Av.13 – PENHORA em favor NEW FITAS SERVIÇOS EM METAIS LTDA - ME, extraída dos autos nº 1011905-05.2014.8.26.0451. Av.14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS em favor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, extraída dos autos nº 1127640-72.2014.8.26.0100. Av.15 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO em favor BANCO ITAU UNIBANCO S/A, extraída dos autos nº 1022017-96.2015.8.26.0451. Av.17 – PENHORA em favor

FELIPE RANGEL OLIVEIRA, extraída dos autos nº 0010509-53.2016.5.15.0012. Av.18 – PENHORA em favor JOÃO EDSON GONCALVES, extraída dos autos nº 1009844-40.2015.8.26.0451. Consta junto a Prefeitura débitos no valor R\$ 25.163,23, para junho/2024. Valor da ação R\$ 66.649,82 para maio/2024. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados 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\$ 888.698,00** (junho/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 444.349,00** (junho/2024) para pagamento Á VISTA. Para pagamento na forma PARCELADA o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à R\$ 532.218,80 (junho/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 irretroatável, 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). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60%** do valor de avaliação atualizada. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis. 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 vincendas), 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, 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.

DRA. ANA LUCIA FUSARO

Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul