

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA CÍVEL DO FORO DE FERNANDÓPOLIS / SP

Edital de Praça Única do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **CARLOS ALBERTO DOS SANTOS** (CPF: 846.471.598-68) e sua esposa **DIVA NEVES DOS SANTOS** (CPF: 003.764.038-02), extraída dos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMINIO, promovida por **NATALIA COLASSIOL** (CPF: 341.117.368-82), processo: **0001863-06.2023.8.26.0189**.

O **DR. MARCELO BONA VOLONTA**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Fernandópolis/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 **Praça Única com início no dia 05/08/2024 às 11:00 horas e com término no dia 21/10/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior 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: IMÓVEL COMERCIAL E RESIDENCIAL, localizado na Rodovia Euclides da Cunha sentido Jales – Estrada Municipal Fnd. nº 354, Fernandópolis/SP, e **RESPECTIVO TERRENO**, uma propriedade rural encravada na Fazenda Marinheiro ou Barra das Pedras, com a área de 5.42,00 há, iguais a 2,23 alqueires, contendo como benfeitorias somente pastos e cercas de arame farpado, dentro do seguinte roteiro: “começa no marco 11, cravado junto à cerca que limita a faixa da Rodovia Euclides da Cunha, onde faz divisa com a propriedade de Luiz Báculo, daí, segue pela margem esquerda da rodovia, no sentido Fernandópolis – Meridiano – SP, até o marco 11-A, localizado no meio e uma estrada de servidão, numa extensão de 119,00 metros, daí, deflete à esquerda, seguindo pelo meio da estrada, no sentido cidade – bairro, até o marco 12, com o rumo de 29º 40’NE; numa extensão de 501,88 metros, confrontando com a gleba F, de Orlando Grecco, daí deflete à esquerda, seguindo até o marco 12-A, com o rumo de 61º 35’NW, numa extensão de 127,50 metros, confrontando com o remanescente da gleba F-1, de Ricieri Belentani, daí, deflete à esquerda, seguindo até o marco 10-A, com o rumo de 26º 35’SW, numa extensão de 197,16 metros, confrontando com a propriedade de Luiz Báculo, daí, segue pela mesma divisa, até o marco 11, onde teve início, com o rumo de 25º 35’SW, numa extensão de 251,00 metros. Matrícula 22.552 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. Cadastrado junto a Prefeitura sob nº 000037733. **Avaliação**: R\$ 6.238.033,36 em agosto/2023 (fls. 181/229). **Consta no laudo de Avaliação (fls. 181/229): Gleba 01 com área de 7.545,00 m² – área comercial**: Uma edificação comercial (Carpe Diem Motel) e uma edificação residencial: A edificação Comercial (motel) possui idade aproximada da edificação de 04 anos, seu padrão construtivo é médio, sua área de construção aproximada é de 1.171,32m², possuindo as seguintes características: 12 apartamentos temáticos, Recepção, Cozinha, Corredores, Varanda, aproximadamente 50m², 2.200m² de calçamento externo; imóvel; **Gleba 02 com área de 40.827,00 m² - imóvel residencial**: edificação térrea com idade aproximada da edificação de 40 anos, seu padrão construtivo é baixo/médio, sua área de construção

aproximada é de 90,00m², quiosque de madeira e curral, contando ainda com área de pastos e cercas de arame.

ÔNUS: Consta na referida Matrícula conforme R.6 – USUFRUTO VITALÍCIO em favor Maria Rosa dos Santos, onde ela concorda com a Ação de Extinção de Condomínio e alienação judicial (fls. 49). Av.07 – DESAPROPRIAÇÃO de 1.392,12m² da área total em favor do Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo. 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 – O valor mínimo para venda em **PRAÇA ÚNICA** será o valor da avaliação correspondente à **R\$ 6.238.033,36** (agosto/2023). **OBS:** Em caso de lance ofertado antes do encerramento do leilão, o lance será remetido ao juízo e sendo aprovado o leilão será finalizado.

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 ARREMATAÇÃO: 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 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.

DR. MARCELO BONAVOLONTA

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Fernandópolis