

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **PEDRO ISAIAS DA SILVA** (CPF 001.478.928-05), bem como seu cônjuge, se casado for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO/SP**, da titular de domínio **CPZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL LTDA** (CNPJ 48.734.008/0001-08), da promitente cessionária **LOLITA PINTO GARCIA GOMES** (CPF 038.282.048-72), eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **SOLANGE DOS SANTOS BULHOES** (CPF 385.105.828-31) em face de **PEDRO ISAIAS DA SILVA** - processo nº **0022560-56.2016.8.26.0007**.

A Dra. **DANIELLA CARLA RUSSO GRECO DE LEMOS**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **24/02/2025** às 15h00, e se encerrará dia **27/02/2025** às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **27/02/2025** às 15h01, e se encerrará no dia **19/03/2025, com os horários de encerramento especificados em cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso

o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apregoados.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) Direitos sobre a Chácara nº 37, da quadra D, do imóvel denominado Parque São Gotardo, nesta cidade, com área de 5.000,00m², que se caracteriza e confronta da seguinte forma: mede 50,00m de frente para a Rua Stelvio, com fundos correspondentes, confrontando com a área de reserva legal, por 100,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha com a chácara 36 e pelo lado esquerdo com a chácara 38, localizada do lado esquerdo de quem da Rua Cisa entra na Rua Stelvio, distante 163,00m da esquina das mesmas ruas. Inscrição Imobiliária nº 000001157, objeto da **matrícula nº 1.494 do Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé/SP**. Conforme Av.04, o loteamento Parque São Gotardo está sujeito à restrições constantes do processo de loteamento e integrantes do Contrato Padrão.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (setembro/2021). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2024: R\$ 118.723,18 (cento e dezoito mil, setecentos e vinte e três reais e dezoito centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.06, penhora em favor de Banco do Brasil S/A, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, processo nº 1016547-58.2015, ação de Execução.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 27/11/2024.

OBSERVAÇÃO 01: Consta conforme Av.01, que a titular de domínio (CPZ Empreendimentos Imobiliários Comercial Ltda) prometeu vender o imóvel a Arthur Gomes Filho e sua esposa Lolita Pinto Garcia Gomes, sendo que o valor foi integralmente pago e, conforme Av.02, em virtude do falecimento de Artur Gomes Pinto, referidos direitos de compromisso foram adjudicados à Lolita Pinto Garcia Gomes, que, conforme Av. R.03, cedeu e transferiu todos os direitos de compra e venda sobre o imóvel à Pedro Isaias da Silva, ora executado. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBSERVAÇÃO 02: A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 19/03/2025 às 15h00min.

2) Direitos sobre a Chácara nº 36 da quadra D, do imóvel denominado Parque São Gotardo, nesta cidade, com área de 5.060,00m², que se caracteriza e confronta da seguinte forma: na frente e até certo ponto confronta com a Rua Stelvio e mede 39,00m; desse ponto segue por 5,00m, confrontando com a mesma Rua Stelvio; desse ponto deflete à esquerda e segue 12,00m, confrontando com a chácara 35; do lado direito de quem da rua olha mede 105,00m, confrontando com a área de reserva legal; nos fundos mede 51,00m, confrontando com a mesma área de reserva legal; do lado esquerdo mede 100,00m confrontando com a chácara 37; localizada do lado esquerdo de quem da Rua Cisa entra na Rua Stelvio, distante 213,00m da esquina das mesmas ruas. Inscrição Imobiliária nº 000001156, objeto da **matrícula nº 1.495 do Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé/SP**. Conforme Av.04, o loteamento Parque São Gotardo está sujeito à restrições constantes do processo de loteamento e integrantes do contrato padrão.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 105.000,00 (abril/2022). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2024: R\$ 115.920,10 (cento e quinze mil, novecentos e vinte reais e dez centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.06, penhora em favor de Banco do Brasil S/A, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, processo nº 1011956-87.2014.8.26.0007, ação de Execução.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 27/11/2024.

OBSERVAÇÃO 01: Consta conforme Av.01, que a titular de domínio (CPZ Empreendimentos Imobiliários Comercial Ltda) prometeu vender o imóvel a Arthur Gomes Filho e sua esposa Lolita Pinto Garcia Gomes, sendo que o valor foi integralmente pago e, conforme Av.02, em virtude do falecimento de Artur Gomes Pinto, referidos direitos de compromisso foram adjudicados à Lolita Pinto Garcia Gomes, que, conforme Av. R.03, cedeu e transferiu todos os direitos de compra e venda sobre o imóvel à Pedro Isaias da Silva, ora executado. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBSERVAÇÃO 02: A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 19/03/2025 às 15h10min.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 128.651,20 em abril de 2020.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

DANIELLA CARLA RUSSO GRECO DE LEMOS

Juíza de Direito