

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

2ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Artes/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do requerido **ESPÓLIO DE ANTONIO RODRIGUES WOLFF**, na pessoa de seu inventariante **AURO RODRIGUES WOLFF** (CPF 072.863.968-89), de **ANA MARIA RODRIGUES WOLFF** (CPF 101.525.918-93), bem como seus cônjuges, se casados forem, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU DAS ARTES/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da **HABILITAÇÃO DE CRÉDITO**, em trâmite na 2ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Artes - SP, ajuizada por **SEAN BRUCE PAULA DE JESUS (OAB/SP 108.822)** em face de **ESPÓLIO DE ANTONIO RODRIGUES WOLFF - processo nº 0008047-66.2013.8.26.0176**.

A Dra. **BARBARA CAROLA HINDERBERGER CARDOSO DE ALMEIDA**, 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 do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, 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 **11/11/2024** às 14h30, e se encerrará dia **14/11/2024** às 14h30, 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 **14/11/2024** às 14h31, e se encerrará no dia **04/12/2024** às 14h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

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.

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 imóvel. 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 a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Terreno situado na Rua João Fernandes, antiga Rua 01, no bairro do Pirajussara, em zona urbana, neste município e comarca de Embu, com a área de 125,00m², que assim se descreve: mede 6,25m de frente para a Rua João Fernandes, antiga Rua 01, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 6,25m, confrontando do lado direito de quem da citada rua olha para o terreno com propriedade de Eder Maruchi, sucessor dos outorgantes proprietários, do lado esquerdo e nos fundos com José Piovesan; imóvel distante 68,85m da esquina formada pela Rua João Fernandes e a Viela 01, lado direito de quem da dita viela se dirige à Rua João Fernandes. Cadastro nº 12.12.49.0248.01.000, objeto da matrícula nº 1.597 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP. Conforme Av.02, a Rua João Fernandes passou a ser denominada Rua Babilônia. Conforme Certidão de Valor Venal, referido imóvel possui o nº 375 da Rua Babilônia e 135,40m² de área construída. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 189.000,00 (dezembro/2021). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 215.007,89 (duzentos e quinze mil, sete reais e oitenta e nove centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.01, usufruto em favor de Antonio Rodrigues Wolff e Aurora Antunes Wolff, que, conforme Av.03, houve o cancelamento parcial do usufruto em razão do falecimento da usufrutuária Aurora Antunes; Conforme R.04, os proprietários Auro Rodrigues Wolff e Ana Maria Rodrigues Wolff, doaram a nua propriedade sobre a metade ideal e a plena propriedade sobre metade ideal do imóvel a Antonio Rodrigues Wolff, e; Conforme Av.05, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 20/09/2024.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme termo de penhora (fls. 173), a penhora recai sobre o imóvel.

OBSERVAÇÃO 2: Não consta na matrícula a averbação do falecimento do usufrutuário Antonio Rodrigues Wolff. Eventual necessidade de regularização será de responsabilidade do arrematante.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 101.533,56 em setembro de 2024.

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 ficam os requeridos supracitados 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 Embu das Artes, 25 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

BARBARA CAROLA HINDERBERGER CARDOSO DE ALMEIDA

Juíza de Direito