

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo, M.M.^o. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0001642-36.2016.8.26.0361. **EXEQUENTE:** ERNESTINO NOVAIS DE SOUZA (CPF: 230.928.585-49). NEUSA PEREIRA DA SILVA (CPF: 400.101.985-04). **EXECUTADOS:** MANZITERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CNPJ: 50.133.941/0001-71), NA FIGURA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL, ROMEU NATALINO DE OLIVEIRA. **TERCEIROS INTERESSADOS:** PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP. SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES. LOTESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ: 51.011.732/0001-18). **ADVOGADOS:** RUDINEY LUIZ DE SOUZA FILHO. SANDRA MAIO SAMPAIO. **DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 37.184,63 (Fevereiro/2022).

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **03/02/2025 às 14:00** com encerramento em **06/02/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **27/02/2025 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJSP desde a elaboração do laudo.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Os lances serão oferecidos diretamente no site do leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): LOTE DE TERRENO SOB N.º. 19 (DEZENOVE), DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL ITAPETI, perímetro urbano de Mogi das Cruzes/SP, medindo 12,00m de frente para a rua 06; lado direito da frente aos fundos de quem da Rua 06 olha para o terreno, mede 27,00m, confrontando com o lote 20; lado esquerdo da frente aos fundos de quem da rua 06 olha para o

terreno mede 27,00m, confrontando com o lote 18; 324 e finalmente nos fundos mede 12,00m, confrontando com o lote 28; perfazendo uma área total de 324,00m². Contribuinte nº: 40.010.037-5. Matrícula nº 22.744 do 02º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 124 dos autos e na AV. 6 da matrícula. Consta no R.2 PENHORA derivada dos autos nº 4932/96, Execução Fiscal, movida pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes contra LOTESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Foi identificado débito fiscal no valor de R\$ 4.449,00 em pesquisa realizada em novembro de 2024, que será sub-rogado no preço de arrematação de acordo com o artigo 130, "caput" e parágrafo único, CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 264.900,00 (cinco milhões e duzentos e oitenta e oito mil e duzentos e trinta e cinco reais), avaliado em setembro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 277.724,59 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e nove centavos), atualizado em novembro de 2024 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC) desde a elaboração do laudo.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o co-proprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@tabaleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.).

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, ficando desde já fixado o indexador

IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão. 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.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo/pagamento judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

São Paulo, ___ de _____ de 2024. Eu, _____, Escrevente conferi.

Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo
JUIZ DE DIREITO
(assinado digitalmente)