

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP

A **Dra. Marta Brandão Pistelli**, MM^a. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Hortolândia/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0011076-86.2018.8.26.0229 - Cumprimento de sentença;

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE, CNPJ: 17.018.353/0001-11, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ARI AUGUSTO DE SOUZA PRATTI, CPF: 137.680.738-66;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE HORTOLÂNDIA/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (**credora fiduciária**);
- **VIVIANE DELTREGGIA**, CPF: N/C;

1º Leilão

Início em **25/11/2024**, às **15:00hs**, e término em **28/11/2024**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 935.792,88, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2024.

2º Leilão

Início em **28/11/2024**, às **15:01hs**, e término em **19/12/2024**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 561.475,728, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.05) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O LOTE DE TERRENO SOB N. "10", DA QUADRA "N" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE", SITUADO NO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA, NESTA COMARCA DE SUMARÉ-SP, medindo: 15,24 metros de frente para a rua 06; 12,51 metros nos fundos onde confronta com o lote 01; por 21,01 metros da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 11; e pelo lado esquerdo confronta com a Rua Marginal 02, com a área de 274,26 metros quadrados. Consta, na AV.06, que a rua 06 passou a denominar-se Rua Dubai. Consta, na **AV.07**, que no imóvel **foi construído um prédio residencial, que recebeu o n. 90, com frente para Rua Dubai (AV.06), com 156,60m2.**

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 198/266): Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de residências de padrão médio/alto, com baixa densidade comercial. A edificação é composta de dois pavimentos, térreo e superior, com os seguintes cômodos e acabamentos: sala (estar e jantar): piso de porcelanato, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro; cozinha: piso de porcelanato e paredes acabadas em látex; lavabo: piso de porcelanato, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro; 03 (três) dormitórios (sendo 1 suíte): piso laminado, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro; banheiro suíte: piso de porcelanato, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro; lavanderia: piso de cerâmica, paredes acabadas em azulejo até 1,50 metros e látex. A parte frontal do imóvel é de grama permeável. A construção possui a idade aparente de 06 anos,

classificada como casa superior e seu estado de conservação é classificado como regular e necessitando de reparos simples. A parte externa do imóvel apresenta patologias, bem como fissuras e retração de massa corrida e pintura. Internamente, o imóvel está em boas condições.

Matrícula: 121.235 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré /SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 147 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta, na **AV.03, RESTRIÇÕES DE USO E PARCELAMENTO DO IMÓVEL** desta matrícula, conforme contrato padrão de loteamento. Consta, no **R.05, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 275/293, que o débito do contrato com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 190.551,91, para maio de 2023, conforme informação prestada pela credora fiduciária. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 01.14.035.0185.001 (AV.02); em pesquisa realizada em 22 de outubro de 2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 20.110,52. **DEPOSITÁRIO:** o executado.

Avaliação: R\$ 890.000,00, em abril de 2023.

Débito da ação: R\$ 110.433,29, em agosto de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.¹

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **(boleto bancário)**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

¹ Conforme r. decisão de fls. 294/296: " O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá 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 atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz"

**Observações**

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Hortolândia, 22 de outubro de 2024.

Dra. Marta Brandão Pistel

Juíza de Direito