

1ª Vara do Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **SANDRA BARBOSA SURIAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 254.431.928-33; **ALETEA BARBOSA SURIAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 290.542.678-01; **VIVIANE SURIAN MATOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 276.299.218-45; bem como seu marido **MURILO PEREIRA MATOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 298.140.988-33; **espólio de ALEXANDRA SURIAN DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 145.363.718-42; **representado por seus herdeiros; AMABILLY VITÓRIA FERNANDE SURIAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 549.677.118-80.

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MARIA NAZARÉ DA SILVA** em face de **SANDRA BARBOSA SURIAN e Outros - Processo nº 0000089-98.1994.8.26.0045 - Controle nº 1430/1994**, e 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/11/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 07/11/2024 às 14:30 h**, 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 07/11/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 28/11/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições e datas descritas no Edital que será publicado.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail:

contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. 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.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 3.016 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 2(dois), da quadra 1(um) do imóvel denominado "Parque Santa Tereza", situado no perímetro urbano desta cidade de Santa Isabel, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida "3"; medindo da frente aos fundos do lado

direito de quem da Avenida olha para o imóvel 26,00 metros, onde confronta com o lote 1 de propriedade de Sederval Bernardes e sua mulher; medindo do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação 27,00 metros onde confronta com o lote 3 de propriedade de Manoel Alves Ribeiro; e, medindo nos fundos 10,00 metros de largura onde confronta com terras de Benedito Camargo; encerrando uma área de 268,00 metros quadrados.

Inscrição Cadastral nº 54133.23.54.0068.00.000. Consta no site da Prefeitura de Santa Isabel/SP, que não há débitos tributários (02/09/2024).

Consta às fls. 1211 do laudo de avaliação que o imóvel encontra-se ocupado, bem como situa-se à Avenida Eloah Cabral Saueia, nº 90, Lote nº 02, da Quadra nº 01, Parque Santa Tereza – Santa Isabel/SP. **Consta às fls. 1225 do laudo de avaliação** que encontram-se erigidas 02 (duas) benfeitorias, denominadas no presente laudo de avaliação como: “Galpão” e “Edícula”.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 12.362 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº .14 da. Quadra B, do Loteamento denominado "Jardim Rincão", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, com as seguintes metragens e confrontações: - mede 10,00 metros de frente para a Rua 2; mede 30,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com te nº 13; me de 33,50 metros pelo lado esquerdo, com o lote_ nº 15, e mede 10,50 metros nos fundos, confrontando com os lotes nº s. 1 e 2, lotes estes todos da mesma Quadra B, encerrando assim uma área de 317,50 metros quadrados. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a Rua 2, passou a denominar-se Perfeita Liberdade. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Inscrição nº SO11040914.000. Consta no site da Prefeitura de Santa Isabel/SP, débitos tributários no valor total de R\$ 12.627,85 (02/09/2024).

Consta às fls. 1211 do laudo de avaliação que o imóvel encontra-se ocupado, bem como, que está situado à Rua Perfeita Liberdade, nº 41, Lote nº 14, da Quadra “B”, Jardim Rincão – Arujá/SP. **Consta às fls.1228 do laudo de avaliação** que atualmente, o imóvel avaliando 02 se encontra fisicamente unificado com os lotes nº 12, nº 13 e nº 15 da Quadra “B” do loteamento Jardim Rincão, de forma que não existem divisas materializadas entre esses lotes.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 436.750,15 (abril/2024).

Arujá, 02 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito