

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das partes ELIETE APARECIDA NEVES DA CRUZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 070.441.588-70; **SEBASTIÃO RIBEIRO DA CRUZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.687.848-70; **bem como da atual titular do domínio COMENDADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA por sua representante ESPÓLIO DE MARIA INÊS AMENDOLA CALIL na pessoa de seus herdeiros e inventariante JOÃO MIGUEL AMÊNDOLA CALIL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.835.738-26; **RENATA AMENDOLA CALIL GRAGNANO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 245.985.978-36; e **FERNANDA AMÊNDOLA CALIL CAVALCANTI DE ARAÚJO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.860.918-41.

O Dr. Lucas Figueiredo Alves da Silva, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Catanduva/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 **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **ELIETE APARECIDA NEVES DA CRUZ** em face de **SEBASTIÃO RIBEIRO DA CRUZ - Processo nº 0004770-91.2024.8.26.0132 (Principal nº 1005627-33.2018.8.26.0132) – Controle nº 848/2018**, 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 CPC, 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, pois alguns bens estão em posse do executado. 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 06/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 09/01/2025 às 14:00 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 09/01/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 29/01/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (Conf.fls.155 dos autos principais):

Um lote de terreno sob nº23 da quadra P, situado nesta cidade no loteamento denominado Parque Residencial Paraíso, localizado na rua Salomão Izar, lado par, distante 37,00 (trinta e sete metros) do alinhamento da rua Antônio Alonso Garcia, que mede 12,00 (doze metros) de frente para a rua Salomão Izar; 25,00 (vinte e cinco metros) do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, em divisa com o lote 24; 25,00 (vinte e cinco metros) do lado esquerdo, em dívida com o lote 22; e 12,00 (doze metros) nos fundos, em dívida com o lote 16, perfazendo uma área superficial de 300,00 m².

Consta às fls.155 dos autos principais, que só serão permitidas construções de alvenarias, com área não inferior a 70,00m² e não será permitida edificação onde haja aparelhos sanitários que devam ser ligados à rede de esgoto, quando o piso estiver situado em cota inferior a 1,50m abaixo do nível do eixo da rua.

Consta às fls.27 do cumprimento de sentença, que houve a autorização ao compromissário comprador para a lavratura de escritura definitiva do referido lote, sem, contudo, documento respectivo em arquivo comprovando que o Sr. Sebastião Ribeiro da Cruz providenciou tal escrituração.

Consta às fls. 29/30 do cumprimento de sentença, que o imóvel não possui matrícula própria, pois a matrícula ainda se encontra em nome de Comendador Empreendimentos Imobiliários S/A Ltda, onde foi registrado o loteamento sob o nº 15.938 do 1º CRI de Catanduva.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 163.935,75 (cento e sessenta e três mil novecentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos) para janeiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Catanduva, 28 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Lucas Figueiredo Alves da Silva
Juiz de Direito