

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executados e depositários **JOSÉ MESSIAS URBANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.222.358-15; **COLETTE MARIE CLAUDE MARCELLE RUAULT URBANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 552.754.608-30; **bem como do CONDOMÍNIO HORIZONTAL "RESIDENCIAL DOS BOSQUES"**. O Dr. **Walter de Oliveira Junior**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **FRANCISCO CARLOS FONSECA DA SILVA** em face de **JOSÉ MESSIAS URBANO e Outra - Processo nº 0001922-14.2008.8.26.0126 – Controle nº 381/2008**, 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 22/03/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 25/03/2024 às 11:00 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 25/03/2024 às 11:h01** e se encerrará no **dia 16/04/2024 às 11:00 h**, 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. 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 **60% (sessenta 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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados 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. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, 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, § 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 do Leiloeiro 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. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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: MATRÍCULA Nº 47.920 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP - IMÓVEL:** Unidade Nº 03 Tipo casa térrea, designada pelo nº B-03, do CONDOMÍNIO HORIZONTAL "RESIDENCIAL DOS BOSQUES", situado na Alameda dos Salgueiros, nº 365, Bairro Guaxinduba, no loteamento Cidade Jardim, neste Município e Comarca da Estância Balneária de Caraguatatuba, deste Estado, contendo as seguintes áreas: privativa edificada 55,840m; comum edificada 2,298m; quintal privativo 11,800m; estacionamento 9,900m; comum descoberta 57,240m, área total de 137,078m. A esta unidade fica reservada uma área de terreno de 67,640m para utilização exclusiva e com terreno comum 69,438m, com a fração ideal de 6,5879130% do terreno e cota parte de terreno de 137,078m, fica reservada a esta unidade uma vaga de veículo descoberta de pequeno até médio porte sob nº 03. A utilização exclusiva do terreno é assim descrita: Edificação/Quintal- faz frente para a via carroçavel descoberta do empreendimento, onde mede 2,80m, desse ponto deflete à direita em linha reta numa distância de 4,00m, defletindo finalmente à esquerda em linha reta numa distância de 3,10m, até encontrar a linha do lado esquerdo, onde confronta com a vaga de veículo nº 03; na sua lateral direita, de quem da via carroçavel descoberta olha para a unidade B-03, confronta com a edificação e quintal privativo da unidade A-01, onde mede 13,30m; na sua lateral esquerda confronta com a edificação e o quintal privativo da unidade A-05, onde mede 9,30m; e nos fundos confronta com o muro de divisa condominial, onde mede 5,90m. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositário o executados. **Contribuinte nº 04.204.066-7. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 197.591,28 (Cento e noventa e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e vinte e oito centavos) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação no valor de R\$ 326.356,42 (fevereiro/2024).**

Caraguatatuba, 22 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Walter de Oliveira Junior
Juiz de Direito