

Vara Única do Foro da Comarca de Cunha/SP

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR e de intimação dos executado **CAFE NATHALIA INDUSTRIAL E MERCANTIL LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 04.963.909/0001-04; **JOSÉ ROBERTO GOMES (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.282.398-22; **bem como sua mulher MARCIA VALENÇA DOS SANTOS GOMES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 076.339.738-54; e da credora hipotecária **CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. A **Dra. Vanessa Pereira Da Silva**, MM. Juíza de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Cunha/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução Fiscal** ajuizada **POR A FAZENDA NACIONAL** em face de **CAFE NATHALIA INDUSTRIAL E MERCANTIL LTDA E Outro - Processo nº 0000550-86.2012.8.26.0159 – Controle nº 33/2012**, 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. **DA ALIENAÇÃO PARTICULAR** - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **1ª Alienação particular** terá início no **dia 08/04/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 11/04/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances 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 a **2ª Alienação particular**, que terá início no **dia 11/04/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 02/05/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO PARTICULAR** - A Alienação particular 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, com endereço profissional na Alameda Santos nº 787, Cj 132 - Jardim Paulista, São Paulo/SP e telefone (11)3149-4600. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – Na 2ª Alienação** 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. Cumpre informar que o percentual foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **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. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado através de depósito judicial de 50% do preço acima estipulado, mais quatro parcelas iguais, mensais e consecutivas, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC) que serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, ouvidas as partes (art. 240, §2º NSCGJ). **A apresentação de proposta não suspende a alienação particular (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; A proposta será garantida por caução idônea por hipoteca do próprio bem. (Art. 895, § 1º, 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. **OBS:** Nos termos do art. 242, X da NSCGJ, a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo. **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 31.788 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ/SP - IMÓVEL:** UM TERRENO situado nesta comarca, constituído pelo LOTE 07 da QUADRA AO, do loteamento denominado RESIDENCIAL VILLAGE SANTANA, medindo de frente 10,15 metros em curva para a RUA CINCO (05), do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede da frente aos fundos 38,78 metros em reta e confronta com o lote 08, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 39,55 metros em reta e confronta com o lote 06, e nos fundos mede 10,09 metros em reta, confrontando com o lote 18, encerrando a área de 397,13 metros quadrados. **Consta na Av.03 desta matrícula** que foi construída uma casa residencial número 71 (setenta e um), com frente para a Pereira da Silva (atual denominação da Rua 5). **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01758007320095150102, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ ROBERTO GOMES. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Cunha, 23 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Vanessa pereira da silva
Juíza de Direito