

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **CARMELINA LEMBO SULTANI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 132.825.758-40; e **das interessadas GENOVEVA DA CONCEIÇÃO RATO RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.973.738-70; **MARIA LUIZA MARTINS SPOSITO CARAVELAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.973.738-70; **bem como seus cônjuges, se casadas forem. A Dra. Naira Blanco Machado**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial 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 da **Ação Monitória** ajuizada por **ESMERALDA MUNHOZ VESTRI** em face de **CARMELINA LEMBO SULTANI - Processo nº 0002130-91.2001.8.26.0045 – Controle nº 701/2001**, 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 17/05/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 20/05/2024 às 16:30 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 20/05/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 11/06/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **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 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 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 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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 20.657 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras sob nº "E", com a área de 6.007,44 m² (Seis mil, sete metros e quarenta e quatro centímetros quadrados), situado no Bairro do São Bento, Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado: "Inicia no ponto denominado P-62, situado na intersecção da estrada municipal com o limite da faixa de domínio do D.E.R. Rodovia Mogi Dutra, de onde confrontando com a estrada municipal, segue a distância curvilínea de 143,25m até o ponto P-57, de onde confrontando com Jose Antônio Manoel e outros, segue em divisa aberta o azimute 34º33' na distância 31,13 m até o ponto P-17 situado à beira de um córrego onde confrontando com as terras de Wilson N. Tognetti, segue o córrego à jusante na distância de 132,49 m até o ponto P-16, situado na intersecção do córrego com a faixa de domínio da Rodovia Mogi Dutra, de onde segue o azimute 198º47' na distância de 63,02 m até o ponto onde iniciamos esta descrição". **Consta no R.03 desta matrícula** que GENOVEVA DA CONCEIÇÃO RATO RODRIGUES vendeu o imóvel desta matrícula a MARIA LUIZA MARTINS SPOSITO CARAVELAS. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da ação de procedimento comum cível, Processo nº 1000454-61.2019.8.26.0045, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Arujá/SP, requerida por CARMELINA LEMBO SULTANI contra MARIA LUIZA MARTINS SPOSITO CARAVELAS, foi determinada a ineficácia do registro sob nº "R.3" desta matrícula. **INCRA nº 638.013.004.502.01. E DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 25.622 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL:** Uma Gleba de terras sob nº 2, com a área de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), desmembrada da Gleba D-3, situada no Bairro de São Bento, Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no ponto "45", situado na faixa de domínio do D.E.R. Rodovia Mogi Dutra e segue confrontando com a Gleba 1, com azimute de 288º02'26" e distância de 175,46 metros até o ponto 15_A; deste ponto deflete a direita ta e segue confrontando com propriedade de José Antônio Manoel, com azimute de 29º33'45" e distância de 48,08 metros até o ponto 18, 34º43' e distância de 88,76 metros até o ponto 56, situado na margem da Estrada Municipal; deste deflete à direita e segue pela Estrada na distância curvilínea de 147,40 metros até o ponto "P.51", situado na intersecção da Estrada Municipal com a faixa de domínio da Rodovia Mogi Dutra; deste deflete à direita, de onde, confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Mogi Dutra, segue em divisa aberta até o ponto onde se iniciou esta descrição com os seguintes azimutes e distâncias: P. 51 ao P. 45, 198º47' e distância de 99,00 metros; P. 45 ao P.16, 191º36' e distância de 59,72 metros, fechando o perímetro, com a área total de 24,7 Ha., módulo 5,0 Ha., nº de módulos 2,98, fração mínima de parcelamento 2,0 Ha. **Consta no R.01 desta matrícula** que GENOVEVA DA CONCEIÇÃO RATO RODRIGUES vendeu o imóvel desta matrícula a MARIA LUIZA

MARTINS SPOSITO CARAVELAS. **Consta nas Av.02 e 03 desta matrícula** que nos autos da ação de procedimento comum cível, Processo nº 1000454-61.2019.8.26.0045, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Arujá/SP, requerida por CARMELINA LEMBO SULTANI contra MARIA LUIZA MARTINS SPOSITO CARAVELAS, foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula e foi determinada a ineficácia do registro sob nº "R.1" desta matrícula. **Consta às fls.743 dos autos** que atualmente o imóvel de matrícula 1.514 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP se encontra dividido na denominada Área "A" e Área "B", as quais são objetos, respectivamente, das matrículas nº 25.622 e nº 20.657 e consta que o referido imóvel é objeto da ação de usucapião, Processo nº 0005009-85.2012.8.26.0045, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Arujá/SP, requerido pela executada. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.890.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa mil reais) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.806 no valor de R\$ 1.545.569,85 (outubro/2023).

Arujá, 16 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Naira Blanco Machado
Juíza de Direito