

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [0003491-72.2022.8.26.0348](#) - Cumprimento de sentença (Alienação Judicial).
REQUERENTE: **ANTONIO CARLOS DE DEUS** - CPF 513.501.068-87.
REQUERIDA: **JOSELITA FERREIRA LIMA** - CPF 543.465.096-49.
INTERESSADOS: **ZELIA SENA DE DEUS** - CPF 262.311.088-30;
PREFEITURA DE MAUÁ - CNPJ 46.522.959/0001-98.

LEILÃO ÚNICO: Dia **25/04/2024**, com início às **14h40min.** e encerramento às **15h00min¹**.
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO COM ÁREA DE 205,40M² (duzentos e cinco metros e quarenta decímetros quadrados), constituído de parte do lote 26, da quadra "Q", do Jardim Columbia, perímetro urbano, medindo 6,29m (seis metros e vinte e nove centímetros) em reta de frente para a Rua Leonaldo Calheiros de Melo; 5,30m (cinco metros e trinta centímetros) nos fundos, confinando com parte do lote 11, por 35,45m (trinta e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) da frente dos fundos, de ambos os lados, confinando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o remanescente do mesmo lote; e pelo lado esquerdo, com o lote 25; localizado no lado esquerdo da Rua Leonaldo Calheiros Melo, no sentido de quem do lote se dirige para o prédio nº 291 da mesma rua, do qual dista 35,79m. **CONTRIBUINTE:** 25.058.044. **MATRÍCULA:** 51.375, do 1º CRI de Mauá, SP. *De acordo com o LAUDO: no terreno encontra-se edificada uma construção assobradada de uso residencial, erigida em concreto armado, com recuos e no nível superior ao da via pública, ou seja, Rua Leonaldo Calheiros de Melo. O imóvel possui a área construída de 184,37 m² (cento e oitenta e quatro metros e mais trinta e sete centímetros quadrados).* **LOCALIZAÇÃO:** Rua Leonaldo Calheiros de Melo, no 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330- 626. **FIEL DEPOSITÁRIO:** a Requerida.

AValiação TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em maio de 2021, que, atualizado, corresponde à **R\$ 306.638,76 (trezentos e seis mil, seiscentos e trinta e oito reais e setenta e seis centavos)**, em fevereiro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.000,00 (um mil reais), em janeiro de 2021.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br

¹ O leilão estará disponível no site para receber lances no mínimo 5 (cinco) dias antes da data prevista para o encerramento

ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

II - ÔNUS: não foi possível verificar a existência de débitos tributários junto ao site da Prefeitura de Mauá, entretanto, mesmo que exista, estes não serão de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Mauá, 22 de fevereiro de 2024.

ANDERSON FABRICIO DA CRUZ
Juiz de Direito