



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª VARA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Rua Abdo Muanis nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP 15090-140,
Telefone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto/SP - E-mail: upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **ANGELO MARCIO DE SIQUEIRA PACE**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José Do Rio Preto do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0010703-76.2021.8.26.0576](#) - Processo principal [1045220-61.2019.8.26.0576](#) – N.º de Ordem: 2019/002433 - Cumprimento de Sentença – Rescisão Do Contrato E Devolução Do Dinheiro

Exequente: **JOSÉ MESSIAS PEREIRA** – CPF 017.394.148-61 e cônjuge se casado for;

Executado: **CHD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME** – CNPJ: 06.010.084/0001-20 na pessoa de seu representante legal ANTONIO FERREIRA HENRIQUE, CPF N.º 770.249.668-15;

Interessado(s): **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COSMORAMA** - CNPJ: 45.162.054/0001-91 na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado:** 1000512-37.2018.8.26.0615, 2ª Vara Da Comarca De Tanabi/SP;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **25 de fevereiro de 2025**:

1º LEILÃO: Às 09:30h – **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 38.748,66 (trinta e oito mil setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos)**

2º LEILÃO: Às 10:30h – **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 23.249,20 (vinte e três mil duzentos e quarenta e nove reais e vinte centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE DE TERRENO DE 180M² EM COSMORAMA/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa do imóvel na Matrícula n.º 26.108, do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi/SP. Cadastro Municipal n.º 3874/006 – 26108.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CHD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME – CNPJ: 06.010.084/0001-20.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Loteamento novo na cidade de Cosmorama/SP". Terreno, se encontra regular, com uma área plana, já bem próximo do nível da rua, tendo que ser executado arrimo apenas na parte dos fundos, com uma altura considerável, o mesmo encontra-se localizado em um bairro novo da cidade. O imóvel urbano constante de um terreno objeto de avaliação não possui ocupação circunvizinha residência. No local do imóvel urbano constante de um terreno há ruas pavimentadas, guias de sarjetas, passeio público pavimentado, água, esgoto, coleta de lixo, iluminação pública e rede de energia elétrica.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sinobu Matsumoto, s/n, Quadra 191, Lote 04, Unidade 479, Residencial Jardim Progresso III, Cosmorama/SP – CEP: 15530-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) em outubro de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 38.748,66** (trinta e oito mil setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos) em novembro de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 49 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 03 / 04. Consta débitos de **IPTU** no valor de R\$ 723,72 (setecentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos).

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 39.955,29, (trinta e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e nove centavos) em abril de 2024 as fls. 125/127.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade

de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São José Do Rio Preto/SP, 4 de dezembro de 2024.

DR. ANGELO MARCIO DE SIQUEIRA PACE

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José Do Rio Preto /SP