



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE PINDAMONHANGABA
Rua Alcides Ramos Nogueira, 780, N. Sra. do Perpétuo Socorro, Pindamonhangaba/SP, CEP 12.421-681
Fone: (12) 2126-5239 - E-mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **WELLINGTON URBANO MARINHO**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba 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 *website*: 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: [1000471-90.2021.8.26.0445](#) - **Controle n.º:** 2021/000128 - **Classe:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO RECANTO DO SOL**, CNPJ n.º 45.377.942/0001-21, representado por seu síndico Décio Vitorio Defavari, CPF n.º 868.275.108-91;

Executado: **IVAN MATTOS MALAQUIAS**, CPF n.º 068.932.858-33, e cônjuge se casado for;

Interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA/SP**, CNPJ n.º 45.226.214/0001-19, na pessoa do seu representante legal.

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

1º Leilão: Início no dia 11 de fevereiro de 2025 às 10:30h com encerramento no dia 14 de fevereiro de 2025 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 251.200,00 (duzentos e cinquenta e um mil e duzentos reais).**

2º Leilão: Início no dia 14 de fevereiro de 2025 às 10:31h com encerramento no dia 6 de março de 2025 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 150.720,00 (cento e cinquenta mil, setecentos e vinte reais).**

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 BEM:

LOTE DE TERRENO N.º 13, SETOR “G”, COM FRENTE PARA RUA 6, COM ÁREA DE 1.000,00M², NO “CONDOMÍNIO RECANTO DO SOL”, NA CIDADE DE PINDAMONHANGABA/SP, consoante os **DIREITOS POSSESSÓRIOS**, conforme descrição completa na **Matrícula de área maior n.º 18.267, do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP**.

LOCALIZAÇÃO: Estrada José Benedito Marcondes Vieira, n.º 3553, Borba, Unidade 13 do Setor 'G', situado na rua 6, do Condomínio Recanto do Sol, Pindamonhangaba/SP, CEP 12.412-845.

AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em setembro de 2024, (fl. 909). Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 251.200,00 (duzentos e cinquenta e um mil e duzentos reais)**, em novembro de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 843/845, que não se encontra averbada na matrícula. Às fls. 750/838, consta dos autos do processo a informação de existência de procedimento de regularização n.º 29.114/2020, junto à Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba/SP, o qual não foi finalizado. Ademais, conforme r. decisão do MM. Juízo (fls. 843/845), considerando que o bem imóvel apesar de integrar o acervo de bens do devedor, este, por

ausência de registro do bem no fôlio real de sua matrícula, não é detentor de seu domínio e/ou titularidade, sendo possível apenas a penhora dos direitos aquisitivos e/ou possessórios que o devedor, qual seja, a pessoa do executado, tenha em relação ao imóvel, nos termos do art. 835, inciso XII, segunda parte do Código de Processo Civil (CC, art. 1245 e parágrafo primeiro).

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 136.149,13 (cento e trinta e seis mil, cento e quarenta e nove reais e treze centavos), em setembro de 2022, conforme fls. 700/702.

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\$ 136.149,13 (cento e trinta e seis mil, cento e quarenta e nove reais e treze centavos), conforme fls. 700/702.

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 irretratável, 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) apreçado(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.

Pindamonhangaba/SP, 12 de dezembro de 2024.

DR. WELLINGTON URBANO MARINHO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP