

Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1536640-42.2017.8.26.0224

Autor: Município de Guarulhos

Ré: Ivone Raimundo Baldo, RG 2.719.211-8 SSP/SP, CPF 152.821.968-67

Terceiro/interessado: Manuel de Jesus Ferreira, RG 33.022.497-9 SSP/SP, CPF 271.372.448-15 (réu no processo n. 1039905-36.2022.8.26.0224, movido por Ivone Raimundo Baldo perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP)

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 10/12/2024 às 16h e encerramento em 13/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 13/12/2024 às 16h e encerramento em 12/02/2025 às 16h

Bem leiloado:

Terreno situado na Estrada de Itaim, no lugar denominado Fazenda Itaim, à margem direita do Rio Tietê, perímetro urbano, com a área de 37.384,64m², com as seguintes características e confrontações: tomando como ponto de referência o marco de concreto cravado no alinhamento da Estrada de Itaim, do lado direito de quem da área segue em direção ao bairro dos Pimentas, vamos dar início esta descrição; deste ponto segue em linha reta pela cerca existente por uma distância de 161,15m até o Córrego Parati Mirim, confrontando com o Dr. Estanislau de Camargo Seabra; daí deflete à direita e segue pelo Córrego Parati Mirim por uma distância de 230,22m, onde chegamos ao outro marco, confrontando com Manoel Batista; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 233,29m, onde divide com propriedade de Antônio Castilho, vamos encontrar outro marco na divisa de alinhamento da estrada; segue deste marco pelo alinhamento em direção ao Bairro dos Pimentas, por uma distância de 190,00m, chegando ao ponto de partida da área

em questão, contribuinte nº 131.24.67.0133.00.000. Matrícula 78.685 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 160/245 dos autos (datado de 02/08/2023):

“(…)

O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado próximo à região leste do Município de Guarulhos, distando aproximadamente 18 km (dezoito quilômetros), em linha reta, do centro da cidade.

Possui características de uso predominantemente residencial, observando-se a presença de imóveis residenciais de renda baixa.

(…)

Quanto ao zoneamento, o imóvel objeto da presente ação está localizado na zona de uso ZM-B (Zona de Uso Misto – Tipo B) (…)

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato irregular, com uma área total de 37.384,64 m² (trinta e sete mil, trezentos e oitenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados).

Entretanto, cerca de 34,745% desta área, ou seja, 12.989,86 m² (doze mil, novecentos e oitenta e nove metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados) pertence à Área de Reserva Legal Obrigatória.

Possui topografia plana, com solo aparentemente mole, face à proximidade com o Rio Tietê e o Córrego Parati Mirim, todavia, pode receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.(…)

Endereço: Estrada do Itaim, s/nº, Fazenda Itaim, Jardim Izildinha, Guarulhos/SP, CEP 07262-160.

Avaliação: R\$ 9.600.000,00 (maio/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não

sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Guarulhos, 18 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Pablo Rodrigo Palaro de Camargo
Juiz de Direito