

## **Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Itapevi/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0007132-13.2019.8.26.0271

Autora: Maria Juliana da Silva, RG 39.633.170-1 SSP/SP, CPF 375.239.388-25

Réu: Daniel Aparecido de Passos – ME, CNPJ 27.531.611/0001-12 (NRF Gestão e Empreendimentos Imobiliários EIRELI)

Terceiros/interessados: Auta Dias da Silveira e Giovanni Murro (Espólios); Aldo Domingos Murro, RG 5.216.403, CPF 682.177.148-00; Valdete dos Santos Rocha Murro, RG 18.326.800, CPF 212.487.508-61; João Luiz Murro, RG 4.285.781, CPF 609.325.118-72; Maria Elisabete Murro, RG 7.882.569, CPF 212.464.418-10; Neide Rodrigues da Silva, RG 12.129.723 SSP/SP, CPF 066.208.978-27; Maria Eleide Rodrigues Soares, RG 11.340.030-5 SSP/SP, CPF 629.536.218-49; Samantha Brondy de Jesus, RG 30.937.789-4 SSP/SP, CPF 308.157.458-77; Prefeitura de Itapevi; Heberle Russi da Silva, RG 40823329 SSP/SP, CPF 319.856.898-63

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 11/11/2024 às 16h e encerramento em 14/11/2024 às 16h

2º pregão: início em 14/11/2024 às 16h e encerramento em 10/12/2024 às 16h

### **Bem leilado:**

Direito aquisitivo ou possessório que o réu/executado possui sobre o seguinte imóvel: Uma área de terras situada no Bairro da Cruz Grande, no município de Itapevi, nesta comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita e caracterizada: “inicia-se no marco “o”, situado a margem esquerda da Estrada da Cruz Grande, considerado o sentido de quem de Itapevi se

dirige para o local; em seguida, com rumo de 47° 27' 00" SE e distância de 50 m, atinge o marco "1", ao longo da mesma estrada; deflete à direita, com rumo de 20° 49' 30", e distância de 122 m, até o marco "2", também à mesma margem, da mesma estrada; deflete novamente a direita, com rumo de 18° 26' 00" SW, e distância de 178 m, até o marco "3" dividindo entre o marco "0" e o marco "3", com a Estrada da Cruz Grande; deflete à esquerda com rumo de 59° 00' 00" SE e distância de 93,70 m até o marco "4", situado à margem direita de uma estrada de servidão; deflete à direita, com rumo de 43° 14' 30" SE e distância de 41,50 m até atingir o marco "5", ainda à mesma margem da estrada interna de servidão; deflete à esquerda com rumo de 43° 35' 30" SE até o marco "6", ainda na mesma estrada de servidão, deflete à direita, com rumo de 23° 43' 00" SE e distância de 53 m até o marco "7"; deflete à esquerda, com rumo de 30° 09' 00" SE e distância de 12,70 m, até o marco "8", deflete à direita, com rumo de 21° 06' 30" SE e distância de 63 m até o marco "9"; deflete então à esquerda, com rumo de 58° 00' 30" SE e distância de 90 m, até atingir o marco "10", junto a um antigo coqueiro; deflete então novamente à esquerda, tomando o rumo 38° 37' 30" NE, por uma distância de 122,72 m, até atingir o marco "11", deflete à esquerda com rumo de 19° 15' 30" NE e distância de 11,40 m, até o marco "12"; deflete novamente à esquerda, com rumo de 03° 17' 00" NW e distância de 38m, até o marco "13"; deflete à direita com rumo de 11° 17' 30" NE e distância de 56 m até o marco "14"; deflete à esquerda ao rumo de 03° 35' 00" NW, até o marco "15"; deflete à esquerda com rumo 38° 20' 30" NW e distância de 108 m, até o marco "16"; deflete, então, à direita com rumo 02° 10' 30" NE e distância de 19,30 m, até o marco "17"; deflete à direita, com rumo 33° 22' 30" NE, até o marco "18", deflete à esquerda, com rumo 21° 18' 00" e distância de 34 m, até o marco "19"; deflete à esquerda, com rumo 15° 28' 30" e distância de 96 m até o marco "20"; deflete a direita com rumo de 17° 32' 30" e distância de 60 m, até o marco "21"; deflete à esquerda com rumo 04° 02' 00" NE e distância de 11,30 m até o marco "22"; deflete à direita com rumo 79° 36' 00" NE e distância de 41 m, até o marco "23"; deflete à esquerda, com rumo 60° 12' 30" NE e distância de 28,50 m, até o marco "24"; deflete então à esquerda, tomando o rumo 62° 43' 00" NW e distância de 67 m, até o marco "25"; deflete à direita, com rumo 60° 33' 00" NW e distância de 42 m, até o marco "26"; deflete à direita, com rumo 52° 54' 00" NW e distância de 39 m, até o marco "27"; deflete à esquerda, com rumo 58° 32' 00" NW e distância de 148 m, até o marco "28"; deflete então à direita, tomando o rumo 68° 18' 00" NE e distância de 61 m, até o marco "29"; deflete à direita com rumo 76° 48' 00" NE e distância de 28 m até o marco "30"; deflete à esquerda com rumo 69° 21' 00" NE e distância de 90 m, até o marco "31"; deflete à esquerda com rumo 72° 41' 00" e distância de 29,60 m até atingir o córrego conhecido como

“Córrego dos Coelhos” (marco 32). A partir desse ponto, segue o referido córrego, em toda a sua extensão, no sentido de sua montante, por uma distância de 482,60 m, dividindo entre o marco “3” e o marco “33” com Ademar Ferreira de Carvalho e Maria Conceição Avelar. No marco “33”, deflete à esquerda, tomando o rumo de 22° 15’ 02” SW e distância de 59,47 m até o marco “34”; deflete à direita com rumo de 39° 38’ 51” e distância de 36,23 m, até o marco “35”; deflete à direita com rumo 40° 36’ 41” SW e distância de 49,62 m, até o marco “36”; deflete à direita com rumo 43° 01’ 10” SW e distância de 89,82 m, até o marco “37”; deflete à direita, com rumo 50° 14’ 15” SW e distância de 32,22 m, até o marco “38”, situado à margem esquerda da Estrada Cruz Grande, como quem vem do centro de Itapevi. Desse ponto, acompanha a margem esquerda da citada Estrada da Cruz Grande, por 234,70 m, até encontrar o marco “39”, também situado à mesma margem da citada estrada; deflete então à esquerda com rumo 06° 08’ 00” SE e distância de 36 m, até o marco “40”; deflete à direita com rumo de 09° 14’ 00” SW e distância de 19,30 m até o marco “41”; deflete à esquerda com rumo 44° 07’ 00” SE e distância de 33 m até o marco “42”; deflete então por último à direita com rumo 42° 09’ 00” SE até atingir o marco “0”, onde teve início a descrição, fechando o perímetro, dividindo entre o marco 39 e o marco “42”, com Guerda Iaselhe Gaspar, Germando de Moraes Pinto e Alberto Sírio, encerrando a área total de 319.296,00m<sup>2</sup>, contendo quatro casas de moradia, sendo uma principal e três para caseiros. Cadastro municipal 23.131.43.86.0273.00.000 perante a Prefeitura de Itapevi/SP. Matrícula 50.211 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

**Endereço:** Estrada da Cruz Grande, s/n, Quadra GL, Monte Serrat, Itapevi/SP, CEP 06390-250.

**Avaliação:** R\$ 1.444.150,18 (abril/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**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](http://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 art. 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. 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).

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1: proprietária: Auta Dias da Silveira;

- Av.2: desmembrada uma área de 25.390,00m<sup>2</sup>, a qual foi matriculada sob n. 52.848;

b) a fls. 49-51 dos autos consta Contrato de Compromisso de Compra e Venda do imóvel, figurando como vendedora Auta Dias da Silveira, e como compradoras Neide Rodrigues da Silva e Maria Eleide Rodrigues Soares;

c) a fls. 40-48 dos autos consta Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios e Outras Avenças do imóvel, figurando como cedentes Neide Rodrigues da Silva e Maria Eleide Rodrigues Soares, e como cessionário Daniel Aparecido de Passos ME;

d) em consulta à matrícula 52.848 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, consta no R.1 que a área de 25.390m<sup>2</sup> desmembrada da matrícula 50.211 foi vendida por Auta Dias da Silveira para Aldo Domingos Murro,

casado com Valdete dos Santos Rocha Murro, e João Luiz Murro casado com Maria Elisabete Murro;

e) de acordo com informação obtida em 19/08/2024 perante o site da Prefeitura de Itapevi, constam os seguintes débitos pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 23.131.43.86.0273.00.000: IPTU R\$ 846.284,75; custas processuais R\$ 180,00; auto de infração posturas R\$ 5.079.114,25;

**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.

O credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e 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 pelo executado.

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.

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado 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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Itapevi, 20 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Ruslaine Romano**  
Juíza de Direito