



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Fábio Bernardes de Oliveira Filho**, Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Caragatatuba/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado Alienação Particular público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0002563-79.2020.8.26.0126 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: JOEL FERREIRA PINTO (CPF Nº 537.395.908-15) E MARLENE GIMENES FERREIRA (CPF Nº 142.888.788-10).

EXECUTADO: MILTON CESAR DE PAIVA (CPF nº 115.903.708-64)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO (CNPJ nº 45.685.872/0001-79); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ nº 03.566.231/0001-55).

DATAS – A Alienação Particular ocorrerá a partir de **01 de Outubro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **27 de Novembro de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – O imóvel da matrícula nº 3.481, do CRI de Registro/SP, a seguir descrito: IMÓVEL: Lote nº119 (cento e dezenove), localizado na 8º (oitava) gleba Ribeirão "Canela" município de Sete Barras, comarca de Registro, com área de 25,34 ha. (vinte e cinco hectares e trinta e quatro ares), dentro das seguintes divisas e confrontações: pp. marco de concreto situado no canto divisório dos lotes nºs.120, 123A e 119, deste marco, com Azimute magnético de 282º 13' limitando ao Sul com o lote nº123A, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 123, 119A e 119; deste marco, com azimute magnético 012º 13', limitando a Oeste com o lote nº119A, aos 960,00m, passando pelos Ribeirões: Canela e Forquilha, chega ao marco divisório dos lotes nºs.119A, 80 e 119 daí, com azimute 102º 13', limitando ao Norte com os lotes 80 e 81, aos 264,00m. chega ao marco divisório dos lotes nºs. 81, 120 e 119, situado próximo à margem esquerda do Ribeirão da Canela;



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

com azimute 192º 13', limitando a Leste com o lote nº 120, aos 960,00m. chega ao pp. Confrontando: ao Norte com os lotes nºs. 80 e 81; ao Sul, com o lote nº123-A; a Este, com o lote nº 120 e ao Oeste, com o lote nº119-A. Registro anterior: Decreto nº 5.824 de 3/2/33. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 1503, o imóvel localiza-se na Estrada da Oitava Gleba, zona rural de Sete Barras, sendo em sua maior parte, de uma mata fechada de preservação, com edificação de moradia, bastante simples, de 48 m² aproximadamente, e segundo informações do vizinho, Sr. José Gilvan Nobre, foi vendida para a Fábrica Levitare, para uso de moradia de funcionários, e que conhece o executado com o nome César, que tem um sócio chamado Edson, e que estaria vendendo o sítio. **CONTRIBUINTE** nº 641.090.010.499-0 (Receita Federal nº 4.477.006-5 e CCIR nº 07380128052). **MATRÍCULA** – 3.481 do Cartório de Registro de Imóveis de Registro/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dos mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 1501 em dezembro de 2023 e **R\$ 198.226,27 (cento e noventa e oito mil, duzentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos)** atualizado até **Julho de 2024**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 26.460,88 (vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos), em janeiro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av.4**, consta que o Imóvel desta matrícula se encontra cadastrado no Incra sob nº 641.090.010.499-0 e na Receita Federal sob nº 4.477.006-5; contendo ainda os tópicos do CCIR nº 07380128052. **Observação: II)** Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos. Existem Recursos pendentes de julgamento sobre o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s):Mandado de Segurança Processo nº 0100018-27.2023.8.26.9054, Agravo de Instrumento Processo nº 0100115-61.2022.8.26.9054, Mandado de Segurança Processo nº 0100100-92.2022.8.26.9054, Agravo de Instrumento Processo nº 0104314-37.2024.8.26.9061 e processos perante a Turma Uniformização - Juizados Especiais 0100107-24.2024.8.26.0968 e 0000024-34.2023.8.26.0968

MEACÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para a Alienação Particular, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - A Alienação Particular eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Alienação Particular Judicial Eletrônica, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início da Alienação Particular, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



da data marcada para o início da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 nova Alienação Particular, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término da Alienação Particular. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início da Alienação Particular, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

contar da finalização da Alienação Particular; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 04 (quatro) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III – PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o prazo de Alienação Particular, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento da Alienação Particular.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização da Alienação Particular e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: JOEL FERREIRA PINTO (CPF Nº 537.395.908-15) E MARLENE GIMENES FERREIRA (CPF Nº 142.888.788-10); **EXECUTADO**: MILTON CESAR DE PAIVA (CPF nº 115.903.708-64); **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO (CNPJ nº 45.685.872/0001-79). **QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, ficando intimados da Alienação Particular se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 01 de Agosto de 2024.

Dra. Fábio Bernardes de Oliveira Filho
Juiz de Direito