



CAROLINE DE SOUSA RIBAS

LEILOEIRA OFICIAL E  
RURAL

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO

**Edital de 1º e 2º Leilão** do bem imóvel abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do executado Robson Ferreira da Silva, bem como de seu cônjuge, se casado for e demais interessados, expedido nos autos da Ação Rescisão/ Resolução, Processo nº 0005155-73.2020.8.26.0554, em trâmite na 3ª Vara Cível - COMARCA DE SANTO ANDRÉ – ESTADO DE SÃO PAULO, requerido por Allan Neves Castanheira e Janiele Floriano de Santana.

**O Dr. Alexandre Moron de Almeida**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos dos artigos 881 § 1º e 882 do CPC/2015, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Caroline de Sousa Ribas, matriculada na JUCESP sob nº 738 na plataforma eletrônica ([www.liderleiloes.com.br](http://www.liderleiloes.com.br)), nas condições seguintes:

**DESCRIÇÃO DO BEM: Parte Ideal correspondente a 45,92%** Um terreno parte do lote 25, da quadra 24, situado no lado par distante 42,00 ms. da Rua Caminho do Pilar, medindo 5,00 ms. de frente para a rua Professor Charcot nº 46, do lado direito 34,00 ms., onde confina com o prédio 44 da mesma rua; do lado esquerdo 34,00 ms. onde confina com o prédio nº50, da mesma rua e nos fundos 5,00 ms, onde confina com a viela, tendo a área de 170,00 m2. **Av.1/4.886** em novembro de 1976, é feita a presente averbação para ficar constando, que no terreno objeto da matrícula, foi construída uma casa, que recebeu o nº 46 da Rua Professor Charcot. **MATRÍCULA Nº4.886, DO CARTÓRIO DE 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ. Contribuinte: 19.132.061**

**LOCALIZAÇÃO:** RUA PROF CHARCOT, 46, - VILA SCARPELLI - SANTO ANDRÉ - SP CEP: 09190-060.

**Observação: R.7/4886 em setembro de 2017, Venda e Compra**, para Robson Ferreira da Silva, a parte ideal correspondente a 71,22% do imóvel objeto do presente matrícula.

**R.8/4886 em abril de 2019, Venda e Compra**, Robson Ferreira da Silva Transmitem por venda para Sandra Rodrigues Siqueira, a parte ideal correspondente a 25,3% do imóvel objeto do presente matrícula.

**Ônus: Av. 11/4886 em agosto de 2022, Arresto**, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, extraída da ação de Execução Cível, processo nº1019126-74.2021.8.26.0554 como executado Robson Ferreira da Silva.

**Av.12/4886 em janeiro de 2023, Penhora**, pelo 1º Ofício Cível desta cidade e comarca, extraída da ação de Execução Cível, processo nº 0002657-67.2021.8.26.0554, como executado Robson Ferreira da Silva.

**Av.10/4886 em maio de 2022, Penhora Exequenda.**

**AV.13/4886 em janeiro de 2023. Retificação**, da parte ideal correspondente, da Av.12.

**Av.14/4886 em agosto de 2023, Penhora** pela 8º Ofício Cível desta cidade e comarca, extraída da ação de Execução Cível, processo nº10273969220188260554, como executado Robson Ferreira da Silva.



CAROLINE DE SOUSA RIBAS

LEILOEIRA OFICIAL E  
RURAL

**DEPOSITÁRIA:** Robson Ferreira da Silva

**VISITAÇÃO E VISTORIA:** Não há visitação

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 188.807,38 (cento e oitenta e oito mil e oitocentos e sete reais e trinta e oito centavos) – Conforme a fls. 369.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 757.351,00 (setecentos e cinquenta e sete mil e trezentos e cinquenta e um reais) – Conforme a fls.191/195).

**DATA DAS PRAÇAS:** A 1ª Praça terá início no dia 24/10/2024, às 10h00, com término em 04/11/2024, às 10h00, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer de valor igual ou superior à avaliação.

A 2ª Praça terá início no dia 04/11/2024, às 10h03, com término em 24/11/2024, às 10h00, caso não haja arrematante na 1ª Praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais lance oferecer, não sendo aceitos lances inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

**1º Leilão DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 760.152,70 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.liderleiloes.com.br](http://www.liderleiloes.com.br).**

**2º Leilão DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 456.091,62 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.liderleiloes.com.br](http://www.liderleiloes.com.br), não sendo aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça).

**PARCELAMENTO E PROPOSTA:** O interessado pode solicitar o parcelamento da compra por escrito, devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (e cônjuge, se houver), enviando a proposta para [cliente@liderleiloes.com.br](mailto:cliente@liderleiloes.com.br). A proposta deve ser igual ou superior ao valor de avaliação do bem. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance, e o restante pode ser parcelado em até 30 parcelas mensais e iguais, com atualização mensal a partir da data da arrematação. O parcelamento será garantido por hipoteca do bem. Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas. **O pagamento à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado.** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **I - até o início do primeiro leilão**, proposta por valor não inferior ao da avaliação; **II - até o início do segundo leilão**, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizado. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão da leiloeira de 5%, caso a mesma seja homologada. O recebimento de proposta pela leiloeira não suspenderá os leilões. As propostas recebidas



CAROLINE DE SOUSA RIBAS  
LEILOEIRA OFICIAL E  
RURAL

serão apresentadas nos autos, pela leiloeira, para análise do r. juízo competente, exceto na hipótese do r. juízo vedar o recebimento de propostas. Na hipótese de homologação da proposta, a leiloeira, uma vez intimada, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão da leiloeira de 5% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital.

**PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juiz da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar a Leiloeira, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a título de comissão, o valor correspondente de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito bancário em conta a ser informada oportunamente, conforme disposição expressa do artigo 24, parágrafo único do Decreto-Lei 21.981/32.

**DO CANCELAMENTO:** Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Pública Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, os eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante o MM. Juiz da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O bem será alienado em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§



CAROLINE DE SOUSA RIBAS

LEILOEIRA OFICIAL E  
RURAL

1º e 2º e Art. 903 do CPC) contando com advogado de sua confiança caso seja necessário. Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

**DA FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento nos telefones 11 4425-2905 ou 11 99553-2706 e/ou e-mail:cliente@liderleiloes.com.br. Para participar acesse [www.liderleiloes.com.br](http://www.liderleiloes.com.br).

**DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.liderleiloes.com.br](http://www.liderleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1º ou da 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1º, estará automaticamente habilitado para a 2º Leilão.

Fica o executado Robson Ferreira da Silva, bem como de seu cônjuge, se casado, coproprietário, usufrutuários, hipotecário, ou com penhora anteriormente averbada e demais interessados, INTIMADOS nos termos do art. 889 do CPC, das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora em 28/04/2022. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Santo André/SP, 16 de setembro de 2024.

Eu, **Caroline de Sousa Ribas**, Leiloeira Oficial Designada, que digitei esse edital por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara;

**Dr. Alexandre Moron de Almeida**

**Juiz de Direito**