



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 abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da executada Elian Saraiva Barbosa em ação movida por Gian Ramos Barreto (no processo nº 0033197-89.2007.8.26.0554).

O Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do FORO DE SANTO ANDRÉ da Comarca de Santo André, do Estado de São Paulo, Dr. Alexandre Moron de Almeida, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a público leilão o bem abaixo descrito, conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Caroline de Sousa Ribas, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 738, vinculada à casa leiloeira LÍDER LEILÕES, localizada na Av. Dom Pedro II, 620 – 20º andar – Santo André/SP, com telefone (11) 4425-2905 e site eletrônico www.liderleiloes.com.br, nas seguintes condições:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **14/04/2025**, às **11h00**, com término em **24/04/2025**, às **11h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

O 2º Leilão terá início no dia **24/04/2025**, às **11h05**, com término em **14/05/2025**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

Matrícula n. 545 – Parte ideal de 50% pertecente à executada Imóvel casa nº 55, e seu respectivo terreno situado à Travessa Marcelina, no Jardim Bela Vista, medindo 15,00 ms. de frente, por 29,00 mg. da frente aos fundos de um lado, onde confina com o prédio nº67; 29,00 mg. da frente, aos fundos de outro lado, onde confina com o prédio nº45; tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com propriedade de Sergio Fuzari, encerrando a área de 435,00 ms² sendo distante 55,00 ms aprox. da esquina com a Av. Portugal. **REGISTRADO NO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ/SP**

Inscrição do imóvel : 15.061.050

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INTEIRO: R\$ 2.713.500,00 (dois milhões e setecentos e treze mil e quinhentos reais). Realizados em Fevereiro/2023. (fls.715)

DA AVALIAÇÃO DE 50% DO IMÓVEL PERTECENTE À EXECUTADA: R\$ 1.356.750,00 (um milhão e trezentos e cinquenta e seis mil e setecentos e cinquenta reais).

1º Leilão DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.467.381,61. (fevereiro/2025 - 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.

2º Leilão DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 880.428,96 (fevereiro/2025 - 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, não sendo aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.

DOS ÔNUS: Consta da matrícula 545, conforme **Av.13 (05/08/2016)**, a PENHORA EXEQUENDA e **Av.14 (18/12/2018) Indisponibilidade de Bens pela a 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo, Processo nº 50058412720184036114.**

Conforme pesquisa realizada junto à PMSA, referido imóvel possui débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 32.584,18

DA OCUPAÇÃO: OCUPADO

DA VISITAÇÃO: Não há visitação

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 435.025,47 (outubro/2024). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no site www.liderleiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Pública Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo leilão que serão arquivadas em classificador próprio (**art. 1º do Prov. n. CSM n. 2152/2014**). Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado no processo.

LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá disputar no auditório virtual: no início do 1º Leilão, com proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; ou no início do 2º Leilão, com proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, prevalecerá o lance ofertado em menor número de parcelas. TJ/SP – regra que comporta ponderação respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar a Leiloeira, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a título de comissão, o valor correspondente a 5% 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.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de

apenas alguma medida executiva, a Leiloeira Pública Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão.

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.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lançamentos anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Pública Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda a Leiloeira Pública Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão da Leiloeira Pública Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação dos débitos tributários, caberá ao fisco tomar todas as medidas judiciais em face do anterior proprietário, visando o recebimento da diferença remanescente. Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11)4425- 2905, do e-mail cliente@liderleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Dom Pedro II, 620, 20º andar, Bairro Jardim - Santo André/SP, CEP 09080-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não oferte lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. A Leiloeira Pública Oficial é mera mandatária da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes.

Os interessados deverão se cadastrar no site 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

do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.liderleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.liderleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site. —

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Santo André, aos 13 do mês de março do ano de 2025.

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

Dr. Alexandre Moron de Almeida.

