



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**, M.M. Juiz (a) de Direito da **4ª Vara Cível do Foro Regional I de Santana/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Walter Felix**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matriculas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0049306-33.2003.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Externato São Judas Tadeu S/c Ltda (CNPJ: 43.674.894.894/0001-84)

Executado: Walter Felix (CPF: 663.876.398-91)

Interessados: BV Financeira S/A Crédito, Financiamento e Investimento

Débitos da presente ação no importe de R\$ 127.920,05 (Cento e vinte e sete mil, novecentos e vinte reais e cinco centavos) até 06/2024.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Matrícula n. 23.944 do 1º CRI de Mairiporã: Lote 07 da Quadra H do loteamento denominado "JARDIM MARIA ANTONINA" bairro do Rio Acima, zona urbana deste descrito, município a comarca de Mairiporã, medindo 20,00m de frente para Rua Centaurea, antiga R.1; 60,00 m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno; 55,00m também da frente aos fundos pelo lado esquerdo; e, 21,00 m nos fundos, encerrando a área de 1.220,00 m², confrontando pelo lado direito com o lote B; pelo lado esquerdo, com o lote 6, ambos da mesma quadra; e, nos fundos com um córrego. Cadastrado na Prefeitura sob nº 04.48.08.07.

Informações do Laudo de Avaliação: "Certifico que no local foi encontrado um imóvel com aspecto de abandono, pintura antiga e danificada, folhas e grama na parte externa e no quintal do imóvel, garagem com diversas madeiras, muro danificado e com pintura antiga, sem carros na garagem e sem movimentação de moradores."

Obs.1: Conforme Av.02 há penhora dos autos da Execução Fiscal nº 142/98, em tramite na 2ª Vara Judicial de Mairiporã.

Obs.2: Conforme pesquisa no site da Prefeitura de Mairiporã constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no importe de R\$ 41.343,13 e IPTU do ano correte no valor de R\$ 2;388,69 (25/06/2024)

Matrícula sob nº 23.944 do CRI de Mairiporã /SP

Contribuinte nº 04.48.08.07

Local do Bem: Rua Centáurea, 208, Lote 07, Quadra H, Loteamento Jardim Maria Antonina, Mairiporã/SP CEP: 07636-155



Valor da Avaliação: R\$ 355.818,53 (trezentos e cinquenta e cinco mil e oitocentos e dezoito reais e cinquenta e três centavos) em 06/2024, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br.

O **1º Leilão** terá início no dia **02/09/2024 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **05/09/2024 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **05/09/2024 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **24/09/2024 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.



DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 27 de junho de 2024.

Eu, _____, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

DR(A). FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ
Juiz (a) de Direito