

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos do Contrato de Venda e Compra do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **GERSON TENÓRIO DA SILVA** (CPF: 152.226.348-92), sua esposa **LEONICE APARECIDA LIMA DA SILVA** (CPF: 247.170.658-40), do compromissário vendedor **VILLA D'ESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA** (CNPJ: 05.078.214/0001-02), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, promovida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE** (CNPJ: 05.343.254/0001-26). PROCESSO: **1002373-31.2014.8.26.0152**.

O **DR. RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Cotia / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br)**, em **1ª Praça com início no dia 25/06/2024 às 11:00 horas e com término no dia 28/06/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 28/06/2024 às 11:01 horas e com término no dia 30/07/2024 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor atualizado da avaliação, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: DIREITOS QUE O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR POSSUI SOBRE O CONTRATO DE VENDA E COMPRA PENDENTE DE QUITAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado LOTE Nº 51 da QUADRA "S", do loteamento denominado "VILLA D'ESTE", situado neste Município e Comarca de Cotia - SP e assim descrito: mede 10,00 metros de frente para a Rua Milano; do lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote 52; do lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote 50; e, nos fundos mede 10,00 metros e confronta com ao Lotes "10" e "11", encerrando a área de 250,00 metros quadrados. Matrícula 89.444 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia. Cadastrado junto a Prefeitura sob Inscrição Cadastral nº 23161.33.34.0111.00000. **Conforme Laudo de Avaliação (fls.158/159)**: Consta no referido terreno a construção de um imóvel residencial contendo 3 pavimentos recentemente pintada. **Avaliação (fls. 158/159)**: R\$ 723.000,00 para março/2022. **Termo de Penhora**: Formalizado às fls. 36 em 06/06/2017. **Fiel Depositário**: Nomeado depositário o executado Gerson Tenorio da Silva.

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme **R.1** – PROMESSA DE VENDA E COMPRA, por instrumento particular Villa D'Este Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, prometeu vender a Gerson Tenorio da Silva e Leonice Aparecida Lima da Silva o imóvel desta matrícula. **AV.4** – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 61.958,16. Consta junto a Prefeitura municipal débitos de IPTU referente no importe de R\$ 22.029,61 para abril/2024. Não contam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 793.506,00** (abril/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 476.104,00** (abril/2024).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema

aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através na conta a ser informada pela leiloeira, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 3% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação concretizada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-6726 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, 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, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY
Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Cotia