

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**1ª VARA DO FORO DE SANTA FÉ DO SUL**

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos dos Compromissários Compradores do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **OLAVO CESAR ANDRADE PEREIRA** (CPF: 368.855.478-75), do compromissário vendedor **NOVO TEMPO IMÓVEIS ITAJOBÍ LTDA** (CNPJ: 65.712.473/0001-67) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL** (CNPJ: 45.138.070/0001-49), extraído dos autos do AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RECONHECIMENTO / DISSOLUÇÃO, requerida por **JULIANA RODRIGUES VIANA** (CPF: 938.146.822-20). Processo nº **0000645-85.2022.8.26.0541**.

O **DR. JOSÉ GILBERTO ALVES BRAGA JÚNIOR**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Santa Fé do Sul / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, e art. 884 I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015 e 2614/2021 do TJSP, através da empresa gestora **FRANKLIN LEILÕES** ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br)), conduzido pela Leiloeira Oficial **Renata Franklin Simões**, **JUCESP nº 1.040**, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 15/04/2024 às 11:00 horas e com término no dia 18/04/2024 às 11:00 horas**, entregando-o quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 18/04/2024 às 11:01h horas e com término no dia 09/05/2024 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **70%** do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM:** DIREITOS DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES SOBRE COPROMISSO DE COMPRA E VENDA Nº 310.691 – DENOMINAÇÃO: Lote nº 03 (Três) da Quadra “I”. LOCALIZAÇÃO: Rua Projetada 01 lado par- Loteamento “RESIDENCIAL VILLAGE SANTA FÉ”. CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): Santa Fé do Sul – SP. CARACTERÍSTICAS: Imóvel urbano medindo 10,00m (dez metros) na frente e nos fundos, por 20,00m (vinte metros) laterais, confrontando pela frente com a Rua Projetada 01; de um lado, na sua direita, de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 2 da mesma quadra, de outro lado, na sua esquerda, de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 04 da mesma quadra, e, finalmente nos fundos confrontando com o lote 36 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade Santa Fé do Sul Estado de São Paulo, sob nº 1521800. Matrícula nº 35.282 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP. **Avaliação:** R\$ 280.000,00 (fls. 126). **Conforme Auto de Avaliação (fls.126):** Existe na localidade imóvel residencial, com dois quartos, sala, cozinha, dois banheiros, área “gourmet” (varanda com churrasqueira), dispensa e piscina. **Localização:** Rua Antonio Garcia Alves Sobrinho, nº 790 – Residencial Village – Santa Fé do Sul / SP.

**ÔNUS:** Consta contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 310.691, pendente de quitação no importe de R\$ 16.330,77 em fevereiro/2024. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no importe de R\$ 2.379,27 em fevereiro/2024. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

**O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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:** O valor mínimo para venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 280.000,00**. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70%** do valor da avaliação correspondente a **R\$ 196.000,00**.

**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, averbação de construção, 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 ARREMATAÇÃO:** 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 irrevogável, 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. **OBSERVAÇÃO:** No caso de haver apenas lances parcelados, fica claro que, serão recepcionados como **LANCE CONDICIONAL**, sendo apenas o maior lance remetido ao juízo da causa para aceitação ou não.

**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 **3%** (três 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 de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, 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.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3562-6726 e/ou pelo e-mail: contato@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. JOSÉ GILBERTO ALVES BRAGA JÚNIOR**  
Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Santa Fé do Sul