

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**7ª VARA CÍVEL DO FORO GUARULHOS**

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA** (CNPJ: 61.740.528/0001-01), extraída dos autos **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ASSUNTOS ANTIGOS DO SAJ - DECLARATÓRIA**, promovida por **GILBERTO PEREIRA DE SOUZA** (CPF: 943.967.955). Processo: **0038635-58.2003.8.26.0224**.

O **DR. DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA**, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Guarulhos / 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 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, 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 seguinte 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](http://www.franklinleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 23/05/2024 às 11:00 horas e com término no dia 27/05/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 27/05/2024 às 11:01 horas e com término no dia 21/06/2024 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **50%** 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:** UM TERRENO, CONSTITUIDO PELO LOTE Nº 33”, da quadra nº 183 situado no loteamento denominado “Parque Continental”, gleba 04, bairro do Picanço, perímetro urbano desta comarca, medindo 10.00m. de frente para a rua 27-A, por 25,00m. da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 10,00m. encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>, confrontado pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 34, pelo lado esquerdo com o lote 32 e nos fundos com Viela 03-A. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 082.03.08.0422.00.000-0. Matrícula 80.098 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **Decisão da Penhora:** Formalizado em 27/02/2019 às fls. 670. **Avaliação (fls. 1005):** R\$ 200.000,00 em outubro/2022. **Conforme Laudo de Avaliação (fls. 1005):** Trata-se de um imóvel de meio lote com aproximadamente 125,00m<sup>2</sup>, a edificação era tipo casa térrea e tinha aparência precária. **Localização:** Rua Colibri 120 – Parque Continental – Guarulhos. **IPTU:** R\$ 387,00 em março/2024.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula conforme AV.08 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, nos autos do processo CG 2009/88456. AV.17 – PENHORA EXEQUENDA. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU referente aos exercícios de 2022 à 2024, no valor de R\$ 1.623.43 em março/2024. Débitos desta ação no importe de R\$ 132.298,48 para fevereiro/2024. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

**O imóvel será vendido 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\$ 213.541,00** (março/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 106.770,50** (março/2024).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, recolhimento de ITBI, certidões, registro, averbação de construções e/ou regularização do terreno e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 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 em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em 30 parcelas, corrigida 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 sujeita a apreciação do M.M Juiz 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 vultoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante não 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 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 e-mail: [contato@franklinleiloes.com.br](mailto:contato@franklinleiloes.com.br), telefones (11) 3562-6726 / 3564-0717 e 9.9147-8616.

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. DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA**

Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Guarulhos