

EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL

2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MATÃO - SP

Edital de 1ª E 2ª PRAÇAS dos DIREITOS PATRIMONIAIS DECORRENTES DAS VENDAS REGISTRADAS SOB OS R.83, R.97, R.116 E R.126 DA MATRÍCULA Nº 42.778 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, para conhecimento de eventuais interessados na lide e INTIMAÇÃO de COSENZA E COSENZA LTDA. (CNPJ 46.918.058/0001-10), EDSON EDELTO SCAMARDI (CPF 928.291.128-49), JOÃO FRANCISCO COSENZA (CPF 299.454.028-20), NIEGE BORRO COSENZA (CPF 355.312.708-28), também indicada nos autos como representante do ESPÓLIO DE JOÃO COSENZA, dos titulares de preferência legal, de JOÃO CARLOS FERREIRA DA SILVA (CPF 049.647.838-98), JOSÉ VALDIR DE CARVALHO (CPF 025.723.248-65), DEMAIS COPROPRIETÁRIOS E TITULARES DE PREFERÊNCIA LEGAL CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 42.778, extraído do cumprimento de sentença oriundo de ação de indenização por ato ilícito decorrente de acidente de trânsito, movido por JEFERSON PEREIRA LIMA. Processo nº 0003081-28.1996.8.26.0347.

O DR. SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Matão/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento nos arts. 843, 879, II, 882 e parágrafos, 884 a 903 e 908, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentados pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CG nº 19/2021, pelo Provimento CSM nº 2.614/2021 e pelos arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, através do portal de leilões online CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br), a Leiloeira Pública Oficial CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058, levará a público pregão de venda e arrematação os direitos abaixo descritos.

DATAS, HORÁRIOS E PERCENTUAIS MÍNIMOS

A 1ª PRAÇA terá início no dia **01 de setembro de 2026, às 13h00**, e término no dia **04 de setembro de 2026, às 13h00**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizado até o encerramento dessa etapa. Não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª PRAÇA, com início no dia **04 de setembro de 2026, às 13h00**, e término no dia **24 de setembro de 2026, às 13h00**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado até o encerramento da 2ª PRAÇA, nos termos dos arts. 885 e 891 do Código de Processo Civil.

DOS MÚLTIPLOS LOTES

Os direitos serão ofertados em **04 (quatro) lotes autônomos**, individualizados pelos registros históricos e pelas avaliações constantes dos autos. Nos termos do art. 893 do Código de Processo Civil, havendo mais de um lançador para os diversos lotes, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, oferecendo preço igual ou superior à soma das melhores ofertas individuais, observadas as condições do certame e a apreciação judicial.

LOTE 01 - DIREITOS DECORRENTES DO R.83/42.778

DESCRIÇÃO RESUMIDA: DIREITOS AQUISITIVOS decorrentes da venda registrada sob o R.83/42.778, referentes historicamente a uma área de 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados), no comum do imóvel originário da matrícula nº 42.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, nos limites da penhora formalizada nos autos.

DESCRIÇÃO REGISTRAL INTEGRAL: “Por escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Engenheiro Schmidt, desta comarca, em 08 de setembro de 1993, no livro 347, fls. 174, ARMANDO DE SOUZA LIMA e APARECIDA DE FATIMA DA ROCHA (já qualificados), TRANSMITEM UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 4.000,00 M2 do imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO COSENZA, RG. 4.355.927-SP, CPF. 073.660.948/20, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6515/77, com NIEGE BORRO COSENZA, RG. 11.953.331-SP, CPF. 073.660.948/20, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Aristides Corradini nº 2532, Imperial, pelo valor de CR\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros reais). São José do Rio Preto, 05 de outubro de 1993.”

MATRÍCULA / REGISTRO: Matrícula nº 42.778, R.83, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. A fração ideal está registrada na referida Matrícula, contudo não consta dos autos informação acerca da individualização da fração por meio de abertura de Matrícula autônoma.

CADASTRO MUNICIPAL / IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não individualizado nos documentos disponíveis, em razão da ausência de especialização registral do direito.

LOCALIZAÇÃO DOCUMENTAL: Área originariamente integrante do imóvel da matrícula nº 42.778, atualmente abrangido pela REURB-S denominada ESTÂNCIA VITÓRIA, em São José do Rio Preto/SP, sem correspondência confirmada com lote, quadra, endereço ou matrícula derivada específica.

AValiação DO DIREITO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em 11 de maio de 2017, conforme Auto de Avaliação de fls. 1243.

AValiação ATUALIZADA DO DIREITO: R\$ 378.488,00 (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais), em julho de 2026, mediante atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, sem prejuízo de nova atualização até o encerramento da respectiva praça.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA: Na 1ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 100% (cem por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 378.488,00 (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais), a ser atualizado até 04 de setembro de 2026. Na 2ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 189.244,00 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais), a ser atualizado até 24 de setembro de 2026.

LOTE 02 - DIREITOS DECORRENTES DO R.97/42.778

DESCRIÇÃO RESUMIDA: DIREITOS AQUISITIVOS decorrentes da venda registrada sob o R.97/42.778, referentes historicamente a uma área de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), no comum do imóvel originário da matrícula nº 42.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, nos limites da penhora formalizada nos autos.

DESCRIÇÃO REGISTRAL INTEGRAL: “Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Engenheiro Schmidt, desta comarca, em 11 de janeiro de 1994, no livro 360, fls. 192, NATALINO NERIS (já qualificado), VENDEU SOMENTE 1.000,00 M2 em comum no imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO COSENZA, RG. 4.355.927-SP e CPF. 073.660.948/20, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com NIEGE BORRO COSENZA, RG. 11.953.331-SP e CPF. 073.660.948/20, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, na rua Aristides Corradini, nº 2532, Imperial, pelo valor de CR\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros reais). São José do Rio Preto, 16 de fevereiro de 1994.”

MATRÍCULA / REGISTRO: Matrícula nº 42.778, R.97, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. A fração ideal está registrada na referida Matrícula, contudo não consta dos autos informação acerca da individualização da fração por meio de abertura de Matrícula autônoma.

CADASTRO MUNICIPAL / IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não individualizado nos documentos disponíveis, em razão da ausência de especialização registral do direito.

LOCALIZAÇÃO DOCUMENTAL: Área originariamente integrante do imóvel da matrícula nº 42.778, atualmente abrangido pela REURB-S denominada ESTÂNCIA VITÓRIA, em São José do Rio Preto/SP, sem correspondência confirmada com lote, quadra, endereço ou matrícula derivada específica.

AValiação DO DIREITO: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), em 11 de maio de 2017, conforme Auto de Avaliação de fls. 1243.

AValiação ATUALIZADA DO DIREITO: R\$ 173.473,66 (cento e setenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos), em julho de 2026, mediante atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, sem prejuízo de nova atualização até o encerramento da respectiva praça.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA: Na 1ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 100% (cem por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 173.473,66 (cento e setenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos), a ser atualizado até 04 de setembro de 2026. Na 2ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 86.736,83 (oitenta e seis mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta e três centavos), a ser atualizado até 24 de setembro de 2026.

LOTE 03 - DIREITOS DECORRENTES DO R.116/42.778

DESCRIÇÃO RESUMIDA: DIREITOS AQUISITIVOS decorrentes da venda registrada sob o R.116/42.778, referentes historicamente a uma área de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), no comum do imóvel originário da matrícula nº 42.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, nos limites da penhora formalizada nos autos.

DESCRIÇÃO REGISTRAL INTEGRAL: “Por escritura pública, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Engenheiro Schmidt, desta comarca, em 22 de fevereiro de 1996, no livro 425, às fls. 002, os proprietários LUIZ CARLOS TAVEIRA e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO RIBEIRO TAVEIRA (já qualificados), VENDERAM UMA PARTE CORRESPONDENTE A 2.000,00 M2 de terras no comum do imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO COSENZA, RG. 4.355.927-SP, comerciante, casado no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com NIEGE BORRO COSENZA, RG. 11.953.331-SP, do lar, brasileiros, CPF 073.660.948/20, residentes nesta cidade, à rua Aristides Corradini, nº 2532, pelo valor de R\$ 650,00. São José do Rio Preto, 22 de março de 1996.”

MATRÍCULA / REGISTRO: Matrícula nº 42.778, R.116, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. A fração ideal está registrada na referida Matrícula, contudo não consta dos autos informação acerca da individualização da fração por meio de abertura de Matrícula autônoma.

CADASTRO MUNICIPAL / IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não individualizado nos documentos disponíveis, em razão da ausência de especialização registral do direito.

LOCALIZAÇÃO DOCUMENTAL: Área originariamente integrante do imóvel da matrícula nº 42.778, atualmente abrangido pela REURB-S denominada ESTÂNCIA VITÓRIA, em São José do Rio Preto/SP, sem correspondência confirmada com lote, quadra, endereço ou matrícula derivada específica.

AValiação DO DIREITO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 11 de maio de 2017, conforme Auto de Avaliação de fls. 1243.

AValiação ATUALIZADA DO DIREITO: R\$ 189.244,00 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais), em julho de 2026, mediante atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, sem prejuízo de nova atualização até o encerramento da respectiva praça.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA: Na 1ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 100% (cem por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 189.244,00 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais), a ser atualizado até 04 de setembro de 2026. Na 2ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 94.622,00 (noventa e quatro mil, seiscentos e vinte e dois reais), a ser atualizado até 24 de setembro de 2026.

EMBARGOS DE TERCEIRO: Os direitos objeto deste lote foram discutidos nos Embargos de Terceiro nº 1003590-04.2017.8.26.0347, ajuizados por JOÃO CARLOS FERREIRA DA SILVA e JOSÉ VALDIR DE CARVALHO. Os embargos foram julgados improcedentes por sentença de 02 de outubro de 2018; a apelação foi desprovida; os embargos de declaração foram rejeitados; e ocorreu o trânsito em julgado em 08 de maio de 2020, permanecendo hígida a constrição incidente sobre os direitos oriundos do R.116/42.778. A intimação dos embargantes para o presente certame não representa reconhecimento de propriedade, posse legítima ou validade dos instrumentos particulares por eles invocados.

LOTE 04 - DIREITOS DECORRENTES DO R.126/42.778

DESCRIÇÃO RESUMIDA: DIREITOS AQUISITIVOS decorrentes da venda registrada sob o R.126/42.778, referentes historicamente a uma área de 4.339,00 m² (quatro mil, trezentos e trinta e nove metros quadrados), no comum do imóvel originário da matrícula nº 42.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, nos limites da penhora formalizada nos autos.

DESCRIÇÃO REGISTRAL INTEGRAL: “Por escritura pública referida na AV.125 acima, os proprietários LUIZ GOMES DA SILVA e sua mulher TEREZINHA DE ARAUJO SILVA (já qualificados), VENDERAM somente uma área de 4.339,00 metros quadrados no COMUM do imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO COSENZA, RG. 4.355.927-SSP/SP, comerciante, casado no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com NIEGE BORRO COSENZA, RG. 11.953.331-SSP/SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF 073.660.948/20, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Aristides Corradini nº 2532, Vila Imperial, pelo valor de R\$ 700,00 (setecentos reais). São José do Rio Preto, 21 de fevereiro de 2000.”

MATRÍCULA / REGISTRO: Matrícula nº 42.778, R.126, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. A fração ideal está registrada na referida Matrícula, contudo não consta dos autos informação acerca da individualização da fração por meio de abertura de Matrícula autônoma.

CADASTRO MUNICIPAL / IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Não individualizado nos documentos disponíveis, em razão da ausência de especialização registral do direito.

LOCALIZAÇÃO DOCUMENTAL: Área originariamente integrante do imóvel da matrícula nº 42.778, atualmente abrangido pela REURB-S denominada ESTÂNCIA VITÓRIA, em São José do Rio Preto/SP, sem correspondência confirmada com lote, quadra, endereço ou matrícula derivada específica.

AValiação DO DIREITO: R\$ 259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais), em 11 de maio de 2017, conforme Auto de Avaliação de fls. 1243.

AValiação ATUALIZADA DO DIREITO: R\$ 408.451,63 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos), em julho de 2026, mediante atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, sem prejuízo de nova atualização até o encerramento da respectiva praça.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA: Na 1ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 100% (cem por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$ 408.451,63 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos), a ser atualizado até 04 de setembro de 2026. Na 2ª Praça, o lance mínimo corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, equivalente, em julho de 2026, a R\$

204.225,81 (duzentos e quatro mil, duzentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos), a ser atualizado até 24 de setembro de 2026.

DA PROPRIEDADE, DA EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO E DOS DIREITOS LEVADOS A LEILÃO

A presente alienação recai exclusivamente sobre os **DIREITOS AQUISITIVOS DAS FRAÇÕES IDEIAIS DECORRENTES DAS VENDAS HISTÓRICAS REGISTRADAS SOB OS R.83, R.97, R.116 E R.126 DA MATRÍCULA Nº 42.778**, nos limites da penhora. Não se alienam a propriedade plena da matrícula-mãe, lotes individualizados, matrículas derivadas específicas, perímetros certos ou unidades autônomas da atual Estância Vitória. A arrematação transfere somente a posição jurídica correspondente aos registros históricos, sujeita às limitações registrais, urbanísticas e processuais descritas neste edital.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DA AUSÊNCIA DE ESPECIALIZAÇÃO

Após a regularização fundiária registrada no R.222 da matrícula nº 42.778, o local passou a denominar-se ESTÂNCIA VITÓRIA. O Ofício nº E-00181/2026-RR, expedido pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, informou que foram abertas matrículas no intervalo nº 227.496 a nº 227.587, mas que os direitos vinculados aos registros históricos ora leiloados ainda não foram especializados, não sendo possível precisar a matrícula derivada correspondente. Caberá ao arrematante, por sua conta, risco e responsabilidade, promover as providências técnicas, administrativas, urbanísticas, registrais e judiciais necessárias à eventual especialização e regularização dos direitos, sem garantia de correspondência com lote ou matrícula derivada determinada.

DO ESTADO, DA LOCALIZAÇÃO, DA POSSE E DA AUSÊNCIA DE GARANTIA

OS DIREITOS SERÃO ALIENADOS NO ESTADO JURÍDICO, REGISTRAL, FÍSICO E DOCUMENTAL EM QUE SE ENCONTRAM, SEM GARANTIA, CONSTITUINDO ÔNUS DO INTERESSADO ANALISAR PREVIAMENTE OS AUTOS E OS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS.

DA DESOCUPAÇÃO, DA IMISSÃO NA POSSE E DA REGULARIZAÇÃO

Eventual desocupação, imissão na posse, demarcação, especialização, retificação, registro, cadastramento ou regularização dependerá das providências processuais, técnicas e administrativas cabíveis e das determinações dos órgãos competentes ou do Juízo. As despesas correspondentes correrão por conta do arrematante, salvo decisão judicial diversa.

DOS ÔNUS, GRAVAMES, REGISTROS E AVERBAÇÕES

A AV.140 da matrícula nº 42.778, posteriormente retificada pela AV.143 quanto ao Juízo de origem, registra a penhora das partes ideais oriundas dos R.83, R.97, R.116 e R.126 para garantia da execução. A matrícula-mãe contém diversos outros registros, averbações, indisponibilidades e penhoras relacionados a titulares e frações históricas distintos. Os interessados deverão examinar integralmente a matrícula atualizada e os documentos disponibilizados. A existência de gravames será submetida ao tratamento jurídico aplicável à alienação judicial, não se afirmando automaticamente seu cancelamento após a arrematação.

DOS RECURSOS, INCIDENTES E MEDIDAS PROCESSUAIS

Os **Embargos de Terceiro nº 0006733-28.2011.8.26.0347**, ajuizados por EDIVALDO SCAMARDI, JOSÉ FERNANDO CÂMARA e JOÃO ANTÔNIO LOPES PINTO, foram julgados improcedentes, com reconhecimento de fraude à execução, e a sentença transitou em julgado em 21 de janeiro de 2014.

Os **Embargos de Terceiro nº 1003590-04.2017.8.26.0347**, relacionados ao R.116/42.778, foram definitivamente rejeitados, com trânsito em julgado em 08 de maio de 2020. Na documentação examinada, não foram localizados outros recursos, incidentes ou medidas processuais pendentes com efeito suspensivo conhecido e diretamente relacionado à alienação dos direitos descritos neste edital, sem prejuízo de nova conferência dos autos antes da realização do certame.

DOS DÉBITOS FISCAIS, CADASTROS E DEMAIS ENCARGOS

Não foram disponibilizados cadastros fiscais, inscrições municipais, certidões tributárias ou extratos de débitos individualizados para os direitos, pois não há lote ou matrícula derivada definida. Caberá ao interessado realizar diligências perante os órgãos competentes. Os débitos tributários anteriores à alienação judicial serão tratados nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual determinação judicial específica. As despesas de demarcação, especialização, retificação, registro, cadastramento, regularização urbanística e demais providências posteriores à arrematação correrão por conta do arrematante, ressalvados os débitos anteriores sujeitos à sub-rogação ou a tratamento diverso determinado pelo Juízo.

DA DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO E DO CONCURSO DE CREDORES

A destinação do produto da arrematação observará a legislação aplicável, a ordem legal de preferência e as deliberações do Juízo. Não se estabelece previamente neste edital ordem definitiva de pagamento, reserva de valores ou cancelamento de constringções.

DA HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS E DO CADASTRO NA PLATAFORMA ELETRÔNICA

A participação no leilão depende de cadastro prévio no portal eletrônico da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), devendo o interessado observar as regras e os prazos de habilitação disponibilizados na plataforma. O cadastro é pessoal e intransferível. O usuário responde pela veracidade das informações fornecidas e pela guarda de suas credenciais de acesso, sendo considerados válidos e vinculantes os lances efetuados com sua utilização. Eventual representação de pessoa física ou jurídica dependerá da apresentação da documentação comprobatória pertinente. A Leiloeira Pública Oficial poderá solicitar documentos adicionais necessários à validação cadastral e à segurança do certame, observadas as determinações judiciais específicas.

DOS LANCES ELETRÔNICOS E DAS PROPOSTAS PARCELADAS

Todos os lances e propostas registrados no sistema eletrônico da **CRIS LEILÕES** possuem caráter irrevogável, irretratável, intransferível e vinculante, ressalvadas somente as hipóteses legais de desistência. A arrematação será consolidada em nome do titular do cadastro que efetuou o lance. O sistema diferenciará lance para pagamento à vista de proposta de pagamento parcelado, prevalecendo a proposta à vista sobre a parcelada, ainda que esta seja mais vultosa, nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil.

O incremento mínimo entre os lances será definido pela Leiloeira Pública Oficial na plataforma e poderá ser ajustado durante o certame conforme o valor de cada lote e a dinâmica das disputas, sem alteração dos valores mínimos fixados para a alienação. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento será prorrogado por 3 (três) minutos, renovando-se a prorrogação a cada novo lance realizado dentro do intervalo adicional.

A proposta de pagamento parcelado deverá ser apresentada diretamente na plataforma até o encerramento da respectiva praça, com indicação do valor total ofertado, do valor da entrada, da quantidade e do valor das parcelas e da garantia oferecida. A proposta parcelada vencedora será automaticamente identificada e aceita pela plataforma ao término do certame, ficando a formalização e o aperfeiçoamento da arrematação sujeitos à assinatura do respectivo auto pelo Juízo, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial.

DA ARREMATAÇÃO E DA ASSINATURA DO AUTO

O arrematante deverá assinar o auto de arrematação por meio eletrônico, no prazo e na forma indicados pela Leiloeira Pública Oficial ou pelo Juízo. Nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, uma vez assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais. Eventual desconstituição dependerá de decisão judicial.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

O arrematante poderá efetuar o pagamento à vista ou apresentar proposta de pagamento parcelado. O pagamento integral à vista deverá ser realizado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial vinculada ao processo, com encaminhamento do comprovante à Leiloeira Pública Oficial.

Na hipótese de proposta parcelada, deverá ser depositada entrada igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial. O saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, vencendo a primeira em 30 (trinta) dias contados da arrematação e as demais nos meses subsequentes. O saldo e cada parcela serão corrigidos monetariamente, desde a data da arrematação até o efetivo pagamento, pelo índice adotado na Tabela Prática do TJSP.

O parcelamento será garantido por hipoteca judicial do próprio bem ou direito adquirido, quando jurídica e registralmente possível, sujeita à apreciação do Juízo e à qualificação do Registro de Imóveis, ou por outra garantia idônea determinada judicialmente. Caberá ao arrematante providenciar as guias referentes às parcelas subsequentes, efetuar os pagamentos tempestivamente e comprovar os recolhimentos nos autos, mediante peticionamento por advogado constituído.

DA PARTICIPAÇÃO DO CREDOR NO CERTAME

O credor exequente ou outro credor juridicamente habilitado poderá participar do certame em igualdade de condições com os demais licitantes. Quando juridicamente cabível, ficará dispensado da exibição do preço até o limite do crédito reconhecido nos autos, devendo depositar eventual excedente e pagar a comissão da Leiloeira

Pública Oficial. Adjudicação, compensação ou tratamento diferenciado dependerão da legislação aplicável e de decisão judicial.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os coproprietários e demais titulares de preferência legal poderão exercer seu direito nas mesmas condições do maior lance válido, mediante comprovação de sua qualidade e observância das regras do certame. Incluem-se, quando aplicável, o coproprietário de bem indivisível, o cônjuge ou companheiro, os descendentes e ascendentes do executado e os demais titulares de preferência legal, registral ou judicial. O interessado deverá comunicar previamente o exercício do direito à Leiloeira Pública Oficial e apresentar a documentação comprobatória pertinente. Os demais coproprietários constantes da matrícula nº 42.778 ficam cientificados por meio do próprio edital.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

A comissão devida à Leiloeira Pública Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance vencedor, e deverá ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, diretamente à Leiloeira Pública Oficial, por transferência bancária para a conta por ela indicada, ressalvada determinação judicial expressa em sentido diverso. A comissão somente será restituída quando a arrematação for desfeita por decisão judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, observada a deliberação judicial aplicável.

DA FALTA DE PAGAMENTO E DO INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE

O não pagamento do preço, da entrada ou da comissão nos prazos estipulados será imediatamente comunicado ao Juízo, acarretará a perda da oportunidade de aquisição e sujeitará o inadimplente às sanções legais e processuais cabíveis, sem prejuízo da possibilidade de submissão do lance imediatamente inferior à apreciação judicial e de convocação do respectivo licitante.

Na arrematação parcelada, o atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O exequente poderá requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor nos próprios autos, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil.

DA FRAUDE, PERTURBAÇÃO OU VIOLÊNCIA EM LEILÃO

A prática de condutas destinadas a impedir, perturbar ou fraudar a alienação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, ou utilizar violência, grave ameaça, fraude, ardil, oferecimento de vantagem ou outro meio indevido relacionado ao certame poderá sujeitar o responsável às consequências civis e criminais cabíveis, conforme as circunstâncias concretas e a apreciação das autoridades competentes, inclusive nos termos dos arts. 335 e 358 do Código Penal.

DA SUSPENSÃO, DO CANCELAMENTO OU DO ADIAMENTO DO LEILÃO

O certame poderá ser suspenso, cancelado ou adiado por determinação judicial, sem que os interessados tenham direito a indenização, ressarcimento ou reclamação contra o Juízo, a Leiloeira Pública Oficial ou a plataforma. A informação será divulgada no portal eletrônico da **CRIS LEILÕES**, cabendo ao interessado acompanhar eventuais atualizações.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, DA ADJUDICAÇÃO OU DO ACORDO

O executado poderá remir a execução antes da alienação, nos termos legais. Na hipótese de remição, adjudicação ou acordo, serão observadas as disposições legais, a decisão judicial e a regulamentação aplicável quanto ao ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas e quanto à eventual comissão da Leiloeira Pública Oficial, distinguindo-se as hipóteses anteriores e posteriores à realização do leilão.

DA PUBLICIDADE, DA PLATAFORMA ELETRÔNICA E DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

A alienação judicial será divulgada e realizada através do portal eletrônico **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), sob responsabilidade da Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, JUCESP nº 1.058. Os lances serão recebidos exclusivamente pela plataforma eletrônica indicada, ressalvada determinação judicial diversa. Eventuais exigências adicionais de publicidade, publicação específica, intimação complementar ou providência diversa fixadas pelo Juízo deverão ser observadas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos telefones (11) 99989-2121 e (11) 93348-3131, pelo e-mail juridico@crisleiloes.com.br, ou no endereço profissional da Leiloeira Pública Oficial: Rua Pais Leme, nº 215, CJ 1011, Thera Office Faria Lima, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05424-150.

DA INTIMAÇÃO POR MEIO DO PRÓPRIO EDITAL E DA PUBLICAÇÃO

Ficam, todas as partes, seus representantes legais e os demais interessados INTIMADOS das designações supra. Sendo o executado revel e não possuindo advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital, observadas as hipóteses legais. O presente edital será publicado e afixado na forma da lei.

SAMUEL BORTOLINI DOS SANTOS

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Matão/SP