

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **MULTI GRADE COMÉRCIO DE GRADES GRADIL E ESTRUTURA METALICA LTDA** (CNPJ: 12.608.513/0001-69), **IZABEL DELATORRE VILAS BOAS** (CPF: 274.633.608-14), **JOSE VILAS BOAS** (CPF: 055.825.508-74), Terceiro Interessado **SANDRO AMBROSIO RUBIM** (CPF: 163.807.758-46), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por **SAVIANO ADMINISTRADORA DE BENS CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ: 16.603.413/0001-40), extraída nos autos do processo nº **0016024-86.2018.8.26.0224**.

A **DRA. BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de 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, através do site da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 24/05/2024 às 13:00 horas e com término no dia 27/05/2024 às 13:00 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 13:01h horas e com término no dia 17/05/2024 às 13:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **50%** do valor da avaliação, conforme art. 891 do NCPC. Parágrafo Único (Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

BEM: PRÉDIO, situado na Rua Solonopole nº 22 (atual nº 217) com 23,00m² de área construída, e seu respectivo terreno, constante do lote 22- A da quadra Z, do loteamento denominado Parque Uirapuru, perímetro urbano, com a área de 125,00m², medindo 5,00m. de frente para Rua Solonopole, por 25,00m. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 22-B, 25,00m. do lado esquerdo confrontando com lote 21, e nos fundos mede a mesma largura da frente, ou seja 4,00m. onde confronta com parte do lote 07. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 093.62.42.0278.00.000-8. Matrícula nº 85.825 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. **Conforme Laudo de Avaliação:** Conforme a vistoria realizada em 05/08/2022, sobrado residencial com área construída 188,84m², com pavimento térreo casa 01 e garagem, 1º pavimento edícula, casa 02, casa, 01 e 205 pavimento cobertura. **Avaliação (fls. 1370/1402):** R\$ 398.000,00 agosto/2022. **Ocupação:** O imóvel encontra-se ocupado.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

ÔNUS: Consta na referida matrícula **AV.3** – CAUÇÃO em favor Francesco Savio e outros. **AV.4** – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 1.641.367,97 para janeiro/2023. Consta junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos débitos de IPTU no valor de R\$ 971,70 para março/2024. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para venda do bem apregoado será o valor de avaliação judicial atualizado correspondente a **R\$ 422.273,00**

(março/2024). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente a **R\$ 211.136,50** (março/2024).

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).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas a transferência do bem, tais como desocupação, certidões, registro, baixa de gravames, retirada, transporte 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 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 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).

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial 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 até 30 parcelas**. O arrematante deverá emitir as guias através do site (<https://portaldecustas.tjsp.ius.br/portaltjsp/login.jsp>), que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntada nos autos. 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). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a **50%** do valor de avaliação atualizada. 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.

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5%** sobre o valor da arrematação, comissão está não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, que será paga pelo arrematante, 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.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará, desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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 5% 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, 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) 3562-0599, e-mail: contato@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço da leiloeira na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – Saúde - São Paulo/SP.

Fica os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á por meio do próprio edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Guarulhos