

5ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL – SÃO PAULO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ROBERT MAXIMILIEN NEGRI (CPF/MF Nº 041.539.898-35)**, bem como dos interessados **ELIETE DE ARAÚJO ROCHA NEGRI (CPF/MF Nº 937.928.088-20)**; **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ (CNPJ/MF Nº 46.523.163/0001-50)**; **Ocupante do imóvel**; **CONSÓRCIO NACIONAL CIDADELA S/C LTDA. (CNPJ/MF Nº 82.282.401/0001-46)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Coube de Carvalho, da 5ª Vara Cível – Foro Central – São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - COLÉGIO SÃO LUIS (CNPJ/MF Nº 33.544.370/0014-63)**, em face de **ROBERT MAXIMILIEN NEGRI (CPF/MF Nº 041.539.898-35)**, nos autos do **Processo nº 1034235-45.2015.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Alameda dos Canários, esquina com Alameda das Coleirinhas, LOTE 147, na Estrada da Roseira, 9501, Juquiri Mirim, Mairiporã/SP, CEP 07600-000 - **Descrição do Imóvel:** DIREITOS DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 12) QUE O EXECUTADO E SUA ESPOSA POSSUEM SOBRE UM TERRENO URBANO, SITUADO NO BAIRRO JUQUIRI MIRIM, NESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP, QUE ASSIM SE DESCREVE: Com frente para a Alameda das Coleirinhas, esquina com a Alameda dos Canários, medindo: 20,00 metros de frente, igual largura nos fundos, por 26,00 metros da frente aos fundos, no lado direito, de quem da Alameda das Coleirinhas o olha, e 22,00 metros no lado esquerdo, confinando com a Alameda dos Canários, com a qual faz esquina, e mais 9,00 metros em linha convexa, entre as Alamedas dos Canários e das Coleirinhas, encerrando a área de 620,50m² (seiscentos e vinte metros e cinquenta décimos quadrados), confinando no lado esquerdo e nos fundos com a Alcar – Empreendimentos e Participações Ltda., localizado no lado esquerdo de quem, da Alameda dos Canários entra na Alameda das Coleirinhas e, saindo novamente na Alameda dos Canários, dirige-se para a Al. das Arapongas, sendo certo que o mesmo está localizado no quarteirão delimitado: à frente, pela Alameda dos Canários, em ambos os lados e nos fundos pela Alameda das Coleirinhas. // AV. 7 – Averbação para constar a construção de um prédio residencial com área de 84,10m².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	8.385	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP.
Inscrição Municipal nº	05091152	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 12	22/02/2000	Alienação fiduciária		Consórcio Nacional Cidadela S/C Ltda.

Av. 14	05/10/2020	Indisponibilidade Proc. nº 0254400-16.2003.5.02.0059	Marilene Sivirina da Silva.
Av. 15	26/08/2020	Penhora Proc. nº 1079021-77.2015.8.26.0100	Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social - ANEAS.
Av. 16	15/02/2021	Penhora Exe- Proc. nº 1034235-45.2015.8.26.0100	Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social - ANEAS.
Avs. 17 e 18	17/05/2021	Indisponibilidade Proc. nº 0293300-82.2006.5.02.0085	Jaco Alves Nogueira.
Av. 21	20/05/2021	Indisponibilidade - Proc. nº 0003037-53.2011.8.16.0123	Luiz Carlos de Oliveira.
Av. 23	05/11/2021	Indisponibilidade - Proc. nº 0089100-16.2001.5.09.0014	Rosangela Geronimo da Silva.
Av. 24	09/02/2022	Indisponibilidade- Proc. nº 0216100-28.2008.5.02.0085	Wanderleia Mota.
Av. 26	29/07/2022	Penhora- Proc. nº 0012808-67.2019.8.26.0100	Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social - ANEAS
Avs. 29 e 30	01/08/2022	Indisponibilidade- Proc. nº 0015100-40.2007.5.02.0043	Jean Carlos Teixeira de Souza.
Av. 31	06/09/2022	Indisponibilidade- Proc. nº 0249200-17.2007.5.02.0082	Antonio Erivaldo da Costa.
Av. 32	16/02/2023	Indisponibilidade- Proc. nº 0920100-40.2001.5.09.0001	Jose Carlos da Silva.

OBS 01: Área de 620,50 m2. Área construída: 91,98 m2. No local, sobre o lote 147, há uma residência (Foto 1). O terreno é circundado lateralmente por cerca de arame e, na frente, por muro alto de alvenaria (Foto 3). O lote está cerca de 1 metro abaixo do nível da Al. Canários. Quanto à edificação, trata-se de uma casa térrea que esta recuada dos dois alinhamentos das ruas, construída em alvenaria de blocos de concreto, e revestida de argamassa. O telhado é de uma “agua” recoberto com telhas de cerâmica. Segundo o cadastro da Prefeitura a casa encerra 91,98m2 e pode ser classificada como “padrão médio” necessitando aparentemente de “reparos simples” e aparentando cerca de 15 anos de idade (Laudo de Avaliação fls. 255/273).

OBS 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 12 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Consórcio Nacional Cidadela S/C Ltda., não havendo o valor do saldo devedor.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 307.000,00 (Fev/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 255/273).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 332.458,88 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.090,68 (Out/2023), referente ao exercício de 2023; não foi possível averiguar eventuais valores inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 140.355,77 (Jun/2020 – fls. 172).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **21/11/2023** a partir das 15:00 horas com encerramento às 15:00 horas em **24/11/2023** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja

lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **14/12/2023** a partir das 15:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito