

**27ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. – CONSULATI (CNPJ nº 87.455.432/0001-75); JOSÉ CARLOS SENHORINHA (CPF nº 243.097.700-10); ARNO ALFREDOR KOPERECK (CPF nº 113.976.160-91)**, dos coproprietários **REGINA VECATO KOPERECK (CPF nº 600.905.290-49); NILVA DA SILVA SENHORINHA (CPF nº 777.434.660-00); LEDA WAHAST VAHAL (CPF nº 519.463.190-15)**, bem como dos interessados **BANCO DO BRASIL (CNPJ nº 00.000.000/0001-91); PREFEITURA MUNICIPAL DE CANGUÇU (CNPJ nº 88.861.430/0001-49); PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS (CNPJ nº 87.455.531/0001-57).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Melissa Bertolucci, da 4ª Vara Cível – Foro Central - Comarca da Capital/SP, 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 **DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 35.880.735/0001-31)**, em face de **COOPERATIVA SUL RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS LTDA. – CONSULATI (CNPJ nº 87.455.432/0001-75); JOSÉ CARLOS SENHORINHA (CPF nº 243.097.700 -10); ARNO ALFREDOR KOPERECK (CPF nº 113.976.160-91)**, nos autos do **Processo nº 1037232-30.2017.8.26.0100**, e foi designada a venda 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 Lote 01 - Localização do Imóvel:** Rua Alda Valente de Oliveira, S/N CASA, Vila São Francisco Canguçu/RS, CEP: 96600000. - **Descrição do Imóvel:** - Um terreno, de formato regular, com a área superficial de 169,44m<sup>2</sup> (cento e sessenta e nove metros e quarenta e quatro décimos quadrados), situado na zona urbana deste município de Canguçu, no bairro Vila Fonseca, no lado ímpar da numeração da Rua Alda Valente de Oliveira, distante 13,68 ao nordeste de esquina com a rua Altair Altemburg, confrontando-se ao noroeste, por onde faz frente e mede 14,12m, com a rua Alda Valente de Oliveira, ao nordeste, por onde mede 12,00m, com o prédio nº 37 da rua Alda Valente de Oliveira, de propriedade de Zilda Klumb Karnopp, ao sudeste, por onde mede 14,12m, com o prédio nº 130 da rua Altair Altemburg, de propriedade de Corinta Morales Paz; e ao sudoeste, por onde mede 12,00m, com José Carlos Senhorinha. Situado no quarteirão formado pelas Alda Valente de Oliveira, Altair Altembrug e João Neófito Barcelos da Fonseca.

**Dados do Imóvel**

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	26.802	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Canguçu/RS.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	Não encontrado.	

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>AV.01</b>	04/03/2016	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA proc. nº 121/1.16.0000057-2		Três Tentos Agroindustrial S/A.

<b>R.02</b>	18/07/2017	ARRESTO EXEQUENDO	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.03</b>	21/11/2017	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA proc. nº 121/1.17.0005407-2	Banco Bradesco S/A
<b>AV. 04</b>	02/01/2018	PENHORA EXEQUENDA	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.05</b>	18/06/2019	PENHORA, Proc. nº 121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A

**OBS 01:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, no local existe um sobrado de alvenaria, de moradia, com área legal de aproximadamente 168,00m<sup>2</sup>, com parte superior coberta com telhas de cerâmica, inferior com laje, 03 (três) garagens, aberturas em alumínio e demais benfeitorias. (Laudo de Avaliação Fls. 567).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 280.000,00 (Jul/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 567).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 381.685,84 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** Não foi possível obter os eventuais débitos tributários de IPTU ou ITR, razão pela qual se faz necessária a intimação dos órgãos competentes, para que prestem tal informação nos autos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**IMÓVEL Lote 02 - Localização do Imóvel:** R. Voluntários da Pátria, 1172, Centro, Pelotas/RS, CEP: 96015-730 - **Descrição do Imóvel:** O BOX NÚMERO 601, do Edifício Park Center I, situado nesta cidade, à rua Voluntários da Pátria, sob número 1172; localizado no quinto andar e/ou sexo pavimento, confrontando-se ao sul com a área de luz correspondente ao recuo de frente da edificação, ao norte com o corredor de circulação geral, ao leste com a linha limítrofe da edificação, ao oeste com o box 602, possuindo uma área privativa de 12,00m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de divisão proporcional igual a 17,10m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 29,10m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,7699% do terreno onde se assenta a edificação que está construída em terreno próprio que mede 19,70 metros de frente sul à rua Voluntários da Pátria e 37,50 metros de fundos, dividindo-se, ao norte, com Ernesto Behrens Dorf ou sucessores, a leste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier, Vitor Gervini e Manuel Tavares Ribeiro e a oeste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier.

Dados do Imóvel		
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	34.270	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas/RS.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	719722	

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações

<b>R. 07</b>	02/03/2016	NOTÍCIA DE AÇÃO, Proc. nº 121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>R.08</b>	19/07/2017	ARRESTO EXEQUENTE	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.09</b>	23/11/2017	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Proc. nº 121/1.17.0005407-2	Banco Bradesco S/A
<b>AV.10</b>	28/11/2017	PENHORA EXEQUENDA	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>R.11</b>	15/12/2017	PENHORA, Proc. nº 022/1.16.0008523-5	Banco Votorantim S/A
<b>AV.12</b>	13/06/2019	PENHORA, Proc. nº121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>AV.13</b>	08/11/2019	PENHORA, Proc. nº 022/1.17.0005407-2	Banco Bradesco S/A
<b>AV.14</b>	17/11/2022	PENHORA, Proc. nº 1071760-56.2018.8.26.0100	Itaú Unibanco S/A

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 20.000,00 (out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1268/1270).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 22.889,65 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 286,41 (Out/2023), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**IMÓVEL Lote 03 - Localização do Imóvel:** R. Voluntários da Pátria, 1172, Centro, Pelotas/RS, CEP: 96015-730 - **Descrição do Imóvel:-** O BOX NÚMERO 616, do EDIFÍCIO PARK CENTER I, situado nesta cidade, à rua Voluntários da Pátria, sob número 1172, localizado no quinto andar e/ou sexto pavimento, confrontando-se ao sul com o corredor de circulação geral, ao norte com a área de luz correspondente ao recuo de fundos da edificação, ao leste com o box 617 e ao oeste com o box 615, possuindo uma área privativa de 12,00m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 29,10m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,7699% do terreno onde se assenta a edificação que está construída em terreno próprio que mede 19,70 metros de frente sul à rua Voluntários da Pátria e 37,50 metros de fundos, dividindo-se, ao norte, com Ernesto Behrendord ou sucessores, a leste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier, Vitor Gervini e Manuel Tavares Ribeiro e a oeste com herdeiros de Firmiana da Costa Xavier.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	34274	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas/RS.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	719765	

#### Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
----------	------	-----	-----------------	----------------------------

<b>AV.08</b>	02/03/2016	NOTÍCIA DE AÇÃO, Proc. nº 121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>R.09</b>	19/06/2017	ARRESTO EXEQUENTE	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.10</b>	23/11/2017	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Proc. nº 121/1.17.0005407-2	Banco Bradesco S/A
<b>AV.11</b>	28/11/2017	PENHORA EXEQUENDA	Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.12</b>	15/12/2017	PENHORA, Proc. nº 022/1.16.0008523-5	Banco Votorantim S/A
<b>AV.13</b>	13/06/2019	PENHORA, Proc. nº121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>AV.14</b>	17/11/2022	PENHORA, Proc. nº 1071760-56.2018.8.26.0100	Itaú Unibanco S/A

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 20.000,00 (out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1271/1273).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 22.889,65 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 286,41 (Out/2023), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**IMÓVEL Lote 04 - Localização do Imóvel:** : R. Voluntários da Pátria, 1172, Centro, Pelotas/RS, CEP: 96015-730 - **Descrição do Imóvel:** O APARTAMENTO NÚMERO 401, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Aglae, situado na rua Voluntários da Pátria, sob nº 1.188, nesta cidade, possuindo uma área construída de 46,857m<sup>2</sup>, área de condomínio de 10,610m<sup>2</sup>, área total de 57,467m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0931%, bem como nas coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis que integram o edifício, e confronta-se ao sul com o espaço aéreo da rua Voluntários da Pátria, a leste com o espaço aéreo de propriedade de João Feliciano Xavier, a oeste com o hall de entrada e com o espaço aéreo de propriedade de José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern, e ao norte com o hall de entrada e com o conjunto 402. O terreno onde se assenta o edifício mede 9,10 de frente sul a referida rua Voluntários da Pátria, por 21,75 metros de extensão da frente ao fundo, pelo lado leste, onde faz divisa com propriedade do Dr. João Feliciano Xavier, daí segue uma linha perpendicular a divisa citada, em direção a oeste, com 14,40 metros que faz divisa ao norte com Amalia Saens Adures ou sucessores, segue daí por uma linha em direção ao sul, com 8,30 metros que faz divisa a oeste atualmente, com propriedade de José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern, segue daí por uma linha em direção a leste com 5,30 metros que faz divisa com os proprietários acima referidos ao sul, daí por uma linha em direção ao sul com 13,45 metros que também divide com os citados proprietários a oeste (José Carlos Sanches Guimarães e Simon Orlando Halpern), terreno este localizado no quarteirão formado pelas ruas Voluntários da Pátria, General Osório, Dr. Cassiano e Marechal Deodoro, estando situado a 20,00 metros da esquina com esta última rua.

**Dados do Imóvel**

<b>Matrícula Imobiliária n°</b>	37484	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas/RS.
<b>Inscrição Municipal n°</b>	364452	

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>AV.09</b>	02/03/2016	NOTÍCIA DE AÇÃO, Proc. nº 121/1.16.0000057-2		Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>R.10</b>	19/06/2017	ARRESTO EXEQUENTE		Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>AV.11</b>	23/11/2017	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, Proc. nº 121/1.17.0005407-2		Banco Bradesco S/A
<b>AV.12</b>	28/11/2017	PENHORA EXEQUENDA		Darp Jive Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados
<b>R.13</b>	15/12/2017	PENHORA, Proc. nº 022/1.16.0008523-5		Banco Votorantim S/A
<b>AV.14</b>	13/06/2019	PENHORA, Proc. nº121/1.16.0000057-2		Três Tentos Agroindustrial S/A
<b>AV.15</b>	02/09/2021	PENHORA 50%, Proc. nº 1071760-56.2018.8.26.0100		Itaú Unibanco S/A
<b>AV.18</b>	02/09/2021	PENHORA 50%, Proc. nº 5000388-28.2016.8.21.0022.		Banco Safra S/A

**OBS 01:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, o apartamento tem um dormitório, sala, banheiro e cozinha. (Laudo de Avaliação Fls. 1275/1278).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 134.000,00 (out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1275/1278).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 153.360,66 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 1.487,92 (Out/2023), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**IMÓVEL Lote 05 - Localização do Imóvel:** Sangra Funda, Quarto Distrito, 96600000 - Canguçu/RS -

**Descrição do Imóvel:** - PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 73,33% SOBRE UM IMÓVEL – Uma fração de terras, com área de SESSENTA E SETE HECTARES, QUARENTA E TRÊS ARES E DEZESSEIS CENTIARES, SETENTA DECÍMETROS E SESSENTA CENTÍMETROS E DEZ MILÍMETROS QUADRADOS (67,431670601ha), com uma casa material em mau estado de conservação, construída em 1922, localizado no quarto distrito deste Município, lugar denominado Sanga Funda, confrontando ao LESTE, com Valdomiro Machado, Darci dos Santos, por uma sanga e por um cemitério, ao OESTE, com Valdemar Didimo Carré, herdeiros de Ernesto Leôncio Ribas, Denira Ribas, Raul Aires e Albino Neuemann, ao NORTE, com Ledo Matoso, Antônio Wahast, Raul Aires, por um cemitério e uma

estrada, ao SUL, com Albino Neuemann, herdeiros de Luiz Francisco Simões, Lenir Wahast Signorino e Cláudio Barcelos.

Dados do Imóvel				
Matrícula Imobiliária nº	24.474	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Canguçu/RS.		
Cadastro INCRA nº	9500174354303			
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 15	04/03/2016	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA,	Exe- Proc. nº121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
R. 16	18/07/2017	ARRESTO EXEQUENDO		DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
AV.17	21/11/2017	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA,	Exe- Proc. nº 121/1.17.0005407-2	Banco Bradesco S/A
AV.18	02/01/2018	PENHORA EXEQUENDA		DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
AV.19	18/06/2019	PENHORA,	Exe- Proc nº 121/1.16.0000057-2	Três Tentos Agroindustrial S/A
AV.21	07/06/2023	AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA,	Exe- Proc nº 5015078-52.2022.8.21.0022	Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimentos Interessados-Sicredi

**Valor de Avaliação do imóvel (A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 73,33%):** R\$ 494.475,92 (Jul/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 566).

**Valor de avaliação atualizado (A PARTE IDEAL ATUALIZADA CORRESPONDENTE A 73,33%):** R\$ 674.051,60 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** Não foi possível obter os eventuais débitos de ITR perante a Fazenda Nacional (União), razão pela qual se faz necessária a intimação da referida instituição, para que preste tal informação nos autos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos da Ação:** R\$ 11.366.917,50 (fev/2024 – fls. 2184).

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **29/04/2024** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **02/05/2024** 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 **22/05/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta 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).

**MEACÃO:** 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](http://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 apregoado.

**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 judicial. 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-seá 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](mailto: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](http://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](http://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, 14 de março de 2024.

---

**Dra. Melissa Bertolucci**  
Juíza de Direito