

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação de **JANVIER DE WALDIVIAN FERRAZ e demais e demais interessados** nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº0027288-96.2005.8.26.0405, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO- SP**, requerida por **BREMBO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**

O Dr. **RAFAEL MEIRA HAMTSU RIBEIRO**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Direitos oriundos do contrato de compromisso de compra e venda, sobre o Lote de Terreno Urbano, sem benfeitorias, sob nº 1 da Quadra H, Loteamento denominado "JARDIM PRIMAVERA", situado no Município de Cajamar, nesta Comarca, com área de 389,25 m², que mede 5,76m em curva mais 4,12m em reta de frente para Rua Ipeúna; do lado direito de quem da rua olha mede 23,77 m e confronta com o lote 02; pelo lado esquerdo mede 30,19m e confronta com propriedade de Alice Tavares da Silva; pelos fundos mede 4,12m e confronta com propriedade de Jerônimo Caetano Ferro.

**Inscrição Municipal: 24414.53.11.0117.00.00000000, Matrícula: 134.427 do 2º CRI de Jundiaí -SP.**

**Conforme Laudo de Avaliação** - há benfeitorias no terreno, sendo área construída nos fundos ( parte térrea) de aproximadamente 80,00 m², com 02 dormitórios, sala e cozinha conjugada. A parte superior conta com mais ou menos 15,00 m² de construção de lavanderia simples e na parte lateral construção de mais ou menos 30,00 m² onde contém 1 cômodo simples.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ipeúna, Polvilho – Cajamar – SP.

**AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA:** Consta na referida matrícula, conforme [AV.03](#) (06/11/2019), **Alteração da descrição do imóvel para a seguinte:** mede 5,67 m de frente em um segmento em curva e 4,12m em um seguimento de reta e 20,72m de fundo, tendo a lateral esquerda 30,19 e a lateral direita 23,77 m; faz frente para a Rua Ipeúna e fundo com o Loteamento Terrazul CJ SPE LTDA/ À esquerda de quem da frente o olha confronta com a propriedade de Alice Tavares da Silva, e a direita do lote 2ª, perfazendo uma área de 389,25 m². Isenta de custas e emolumentos.

**Débitos inscritos em dívida ativa:** Constan débitos sobre o imóvel supracitado no valor de **R\$ 16.562,67**. (atualizado até julho 21).

**Débitos da ação:** Constan débitos no valor **R\$ 368.066,53** ( trezentos e sessenta e oito mil e sessenta e seis reais e cinquenta e três centavos), atualizado em maio de 2019. O valor deverá ser atualizado a época da alienação.

**OBSERVAÇÃO 1:** *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**OBSERVAÇÃO 2:** *Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é revogado ao coproprietário ou ao cônjuge*

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

*não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descentende, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).*

**OBSERVAÇÃO 3:** *Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, coisa em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas – Art. 892 §1º do CPC.*

**VISITAÇÃO:** Com agendamento.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 518.377,00 – ( junho /2022) – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 20/09/2022 às 11h00min, e termina em 23/09/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 23/09/2022 às 11h01min, e termina em 17/10/2022 às 12h00min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP**. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances ( Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

**Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.**

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação de um lote de MATRÍCULA 134.427**.

**RECURSOS:** não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apreçados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

**6 - DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, **no prazo de até 24 horas da realização da praça**.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

# UGO ROSSI FILHO

## Leiloeiro Público Oficial

---

Nãos sendo comprovado os pagamentos os pagamentos por parte do arrematnte em qualquer das hipóteses hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

**8 - DA ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% ( cinco por cento) que deverá ser paga á vista em 24 horas através de depósito judicial nos autos do processo. ( Art. 884,§ único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga, separadamente da arrematação, mediante depósito judicial nos autos do processo, no prazo de 24 horas.

**Consumada a arrematação**, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida

**10- DO PARCELAMENTO** - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ). **A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão.** Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida co as parcelas vincendas.

O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

**11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL** - Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % ( cinco por centos) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

**12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários ( art. 130 § Único do CTN). Ficando a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.**

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O Auto de arrematação será assinado pelo Juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

**13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Fica o executado **JANVIER DE WALDIVIAN FERRAZ**, os interessados **NÁVILA E LACERDA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, MARIA FILIPPE DORNELLEES e PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAR** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 23 de junho de 2022.

Eu, , Escrevente Digitei,

Eu, , Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**DR. RAFAEL MEIRA HAMTSU RIBEIRO**  
JUIZ DE DIREITO