

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE AMERICANA

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos Aquisitivos do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **AFS BELEZA E ESTÉTICA LTDA** (CNPJ: 23.465.441/0001-64), **ROBERTO DO NASCIMENTO** (CPF: 262.437.468-01) e **ADRIANA DA SILVA NASCIMENTO** (CPF: 191.609.488-09), da cedente **GILDA AVELAR RIBEIRO** (CPF: 096.041.558-06), do proprietário tabular e anuente **RIO BRAVO EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA**, atual denominação **AZEREDO EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 01.290.370/0001-73) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA** (CNPJ: 45.132.495/0001-40), extraída dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO**, requerida por **JOCAB COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA** (CNPJ: 04.656.808/0001-82). Processo: **0002403-50.2021.8.26.0019**.

A **DRA. ROBERTA VIRGINIO DOS SANTOS**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Americana / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, 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 seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** (www.impactoleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 30/05/2025 às 11:00 horas e com término no dia 02/06/2025 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 02/06/2025 às 11:01 horas e com término no dia 23/06/2025 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS CONSUBSTANCIADO NO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS (FLS. 95/96) DO IMÓVEL QUE ASSIM SE DESCREVE: Lote de terreno sob nº 24, da quadra P, do loteamento denominado “Jardim Residencial Campo Belo”, nesta cidade, medindo 7,00 metros de frente para a rua Catorze; igual medida no fundo, confrontando com o lote 61, 20,00 metros de cada lado, da frente ao fundo, confrontando de um lado com o lote 23 e de outro lado com o lote 25; perfazendo assim, uma área total de 140,00 metros quadrados. Matrícula 101.657 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Inscrição Cadastral nº 3549.024.000 e Contribuinte nº 98.442. Av.2: Denominação de rua: Para constar que a antiga rua Catorze, atualmente denomina-se Rua Engenheiro Paulo Roberto Correa da Silva. Consta junto a prefeitura que referido imóvel possui emplacamento sob nº 170. **Termo de Penhora:** Formalizado em 02/08/2022 conforme termo de fls. 114. **Fiel Depositário:** Foram nomeados os executados. **Avaliação (fls. 183/194):** R\$ 214.122,80 em março/2024, homologada por decisão de fls. 214. **Localização:** Rua Engenheiro Paulo Roberto Correa da Silva, nº 170 – Jardim Residencial Campo Belo – Limeira / SP – CEP: 13481-170. **IPTU:** R\$ 676,25 conforme espelho do IPTU exercício de 2025. **Observação:** Conta junto a Prefeitura conforme

Certidão de Área Construída que referido terreno possui uma edificação residencial contendo 125,86m².

ÔNUS: Consta junto a referida matrícula conforme Av.1 – RESTRIÇÕES: Conforme processo de loteamento do Jardim Residencial Campo Belo, nesta cidade, arquivado nesta Serventia, existem restrições quanto o uso do imóvel objeto desta matrícula. Penhora EXEQUENDA, não averbada na matrícula, débitos desta ação no importe de R\$ 105.808,31 em dezembro/2024 fls. 235/240. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no valor de R\$ 1.505,00. Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

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

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do imóvel apreçado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 224.373,00** (março/2025). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 134.624,00** (março/2024).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

DA ARREMATÇÃO: 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 irretratável, 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). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará

dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida a leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, em conta a ser informada pela leiloeira, 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.

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 o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R\$ 3.500,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, parágrafos §3º.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3564-0717 e (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.com.br, ou ainda, no escritório da leiloeira localizado na Rua Paracatu, nº 309 - conjunto 101 – Parque Imperial – São Paulo / SP.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. ROBERTA VIRGINIO DOS SANTOS

Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Americana