

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Antonio João Almeida Junior** (CPF 536.292.568-72), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Mara Lucia Gonçalves Cruz**. Processo nº **1000929-25.2022.8.26.0073**.

O Dr. **Augusto Bruno Mandelli**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **05/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **08/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **29/11/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da

leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

Lote I)

O LOTE de terreno sob número um (1) da quadra 62 (sessenta e dois), do loteamento denominado PONTA DOS CAMBARAS, no perímetro urbano dessa cidade de Avaré, com a área de 950,00 metros quadrados com frente para a rua Lido onde mede vinte e cinco metros, com quarenta metros do lado direito para o lote número 02, com quarenta metros do lado esquerdo para a rua Estoril, e nos fundos vinte e cinco metros, confrontando com o lote número 14, sem benfeitorias. Imóvel objeto da matrícula 7.505 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.001.000.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

O LOTE de terreno sob número dois (2) da quadra 62 (sessenta e dois), do loteamento denominado Ponta dos Cambaras, no perímetro urbano desta cidade de Avaré, com a área total de 1.000,00 metros quadrados, com frente para a rua Lido, onde mede vinte e cinco metros, com quarenta metros do lado direito para o lote 03, com quarenta metros do lado esquerdo para o lote número 1, e nos fundos vinte e cinco metros, confrontando com o lote número 13, sem benfeitorias. Imóvel objeto da matrícula 7.506 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.002.000.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Lido, nº 612, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Ambos os lotes foram unificados e sobre eles encontra-se edificado um prédio residencial de dois pavimentos com área construída aproximada de 472,26m² constituída por quatro dormitórios sendo duas suítes, dois banheiros privativos, um banheiro social, um lavabo, quatro salas, cozinha e área de serviço. Propriedade conta ainda com um poço semi-artesiano.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$1.660.000,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$1.725.841,95. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote II) LOTE SOB Nº 03 DA QUADRA 62, do “LOTEAMENTO PONTA DOS CAMBARÁS”, situado nesta cidade, fazendo frente para a Rua Lido medindo 25,00m; 40,00m à direita confrontando com o lote 04; 40,00 m à esquerda confrontando com o lote nº 02; 25,00 m no fundo confrontando com o lote nº 12; encerrando a área de 1.000,00 m². Imóvel objeto da matrícula 42.504 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.003.000.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Lido, nº 638, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um galpão onde funciona um campo de bocha com área total de 121,00m².

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$91.000,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$94.609,41. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote III) LOTE SOB Nº 12 DA QUADRA 62, do “LOTEAMENTO PONTA DOS CAMBARÁS”, situado nesta cidade, fazendo frente para a Rua Waikiki onde mede 25,00 m; 40,00 m à direita confrontando com o lote nº 13; 40,00 m à esquerda confrontando com o lote nº 11 25,00 m no fundo confrontando com o lote nº 03; encerrando a área de 1000,00m². Imóvel objeto da matrícula 42.512 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.012.000.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Waikiki, s/nº, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Trata-se de área verde da propriedade.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$53.420,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$55.538,84. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote IV) LOTE DE TERRENO SOB Nº “13” DA QUADRA “62”, do loteamento denominado **PONTA DOS CAMBARÁS**, situado no perímetro urbano desta cidade, fazendo frente para a Rua Waikike medindo 25,00 metros, pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote 14 medindo 40,00 metros, pelo lado esquerdo com o lote 12 medindo

40,00 metros e, pelos fundos com o lote 02, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula 53.958 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.013.000.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Waikiki, s/nº, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Trata-se de área verde da propriedade.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$53.420,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$55.538,84. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote V) UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, sob nº 14 (catorze), da Quadra 62 (sessenta e dois), situado no loteamento denominado Ponta dos Cambarás, zona urbana desta cidade, município e comarca de Avaré com a área total de 950,00 mts2 (NOVECIENTOS E CINCOENTA METROS QUADRADOS), fazendo frente para a Rua Waikike, onde mede 25,00 metros, do lado direito confronta com a rua Estoril na extensão de 40,00 metros, do lado esquerdo confrontando com o lote nº 13, na extensão de 40,00 metros, e nos fundos confrontando com o lote Nº01, na extensão de 25,00 metros, sendo o lado direito determinado, olhando-se de dentro do imóvel em direção a rua. Imóvel objeto da matrícula 19.749 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-062.014.000.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Waikiki, s/nº, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Trata-se de área verde da propriedade.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$50.749,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$52.761,90. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote VI) UM LOTE DE TERRENO, sob nº 6 (seis) da quadra nº 61, situado no loteamento denominado Ponta dos Cambaras, no petimetro urbano desta cidade, município e comarca de Avaré, fazendo gente para a Rua Estoril onde mede vinte metros (20,00), do lado direito confronta com o lote nº7, na extensão de cinquenta (50,00) metros, do lado esquerdo confronta com a Rua Lido na extensão de cinquenta (50,00) metros e nos fundos confronta com o lote nº 5, na extensão de vinte metros (20,00) metros, perfazendo a área de 950,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula 3.087 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-061.006.000.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Estoril, nº 228, Ponta dos Cambarás – Avaré/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um galpão inacabado que funciona como oficina com área construída de 269,02m².

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$260.000,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$270.312,59. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote VII) UM LOTE DE TERRENO, sob nº 7 (sete) da quadra 61, situado no loteamento denominado Ponta dos Cambaras, no perímetro urbano desta cidade município e comarca de Avaré, fazendo frente para a Rua Estoril, onde mede vinte (20,00) metros, do lado direito confronta com o lote nº 8, na extensão de cinquenta (50,00) metros, do lado esquerdo confronta com o lote nº 7 na extensão de cinquenta metros (50,00) e nos fundos confronta com o lote nº 5, na extensão de vinte metros (20,00) perfazendo a área de 1.000,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula 3.088 do 1º CRI de Avaré/SP com Inscrição Municipal sob o nº B-061.007.000

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Estoril, s/nº, Ponta dos Cambaras – Avaré/SP. Trata-se de área verde da propriedade.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R\$53.420,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$55.538,84. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Avaré, 18/10/2024.

Augusto Bruno Mandelli
Juiz de Direito