

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