

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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Reginaldo Rodrigues Ferreira** (CPF 130.843.448-09), nos autos da **Ação de Cumprimento de sentença – Condomínio** requerida por **Rita de Cássia da Rosa Ferreira**. Processo nº **0004436-55.2023.8.26.0047**.

O Dr. **Luciano Antonio De Andrade**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Assis/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 **17/09/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **20/09/24** 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 **20/09/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/10/24**, 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 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado– O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão.

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 lances 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.

Bem – Um (1) lote de terreno, sob o número 24 (vinte e quatro) da quadra 12 (doze), do loteamento denominado “San Fernando Valley, situado do lado ímpar da Rua José A. Piovesani (Ex-Rua Oito), distante 94,44 metros da Rua Lusi Francisco de Almeida (Ex-Rua Cinco), nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis-SP, medindo 10,00 (dez) metros de frente para a Rua José A. Piovesani; do lado direito olhando da rua para o terreno, mede 27,00 (vinte e sete) metros e divide com o lote nº 26 (vinte e seis); do lado esquerdo mede 27,00 (vinte e sete) metros e divide com o lote nº 24 (vinte e quatro); e, pelos fundos mede 10,00 (dez) metros e divide com o lote nº 23, encerrando uma área de 270,00 m² sem benfeitorias. Imóvel objeto da matrícula nº 31.417 do CRI de Assis/SP.

De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel encontra-se edificado neste terreno três construções com padrões construtivos diferentes: uma residência principal térrea em alvenaria com área construída de 85.50 m². Um abrigo para veículos com área de 34.60 m² e uma edícula, também térrea em alvenaria, com área construída de 44.50 m², totalizando, portanto, uma área total construída de 164.60 m². A residência principal é composta por uma sala de Estar, sala de jantar conjugada com a cozinha, 03 dormitórios, 01 banheiro e varanda, sendo que foram assentados pisos cerâmicos em todos os ambientes, assim como todos os ambientes possuem laje, a Cobertura é em telhas de fibrocimento, as esquadrias são em metal, as portas internas são laminadas, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as áreas frias possuem azulejo até o teto, as louças e metais sanitários são de boa qualidade e a pintura é em látex sobre reboco. O abrigo para veículos possui estrutura em madeira, a cobertura é em telhas de barro do tipo portuguesa, não possui forração e o piso é em cimento queimado. A edícula possui um amplo salão com churrasqueira, além de uma área de serviço e 01 banheiro, também foram assentados pisos cerâmicos em todos os ambientes, a cobertura é em telhas de fibrocimento, sem forração, as esquadrias são em metal, as instalações são embutidas e a Pintura é em látex sobre reboco. No quintal foi assentado piso cerâmico, além de também ter sido instalada uma piscina de fibra com dimensão aproximada de 2 m x 3.5 m. No entanto, embora tenha sido constatado que a

residência principal está com um bom padrão de acabamento na parte interna, a parte externa está sem um acabamento adequado, pois as duas laterais estão somente no chapisco, a parte frontal está no reboco, e somente a parte dos fundos encontra-se com pintura, o que obviamente impacta de maneira negativa a sua avaliação. Na edícula foi constatado a presença de manchas de umidade por toda a parte inferior, o que indica que a impermeabilização foi realizada de maneira inadequada, além de também ter sido constatado a aplicação de somente 01 demão de tinta látex na parte interna, neste cenário, estes dois fatores impactam negativamente a sua avaliação.- Ou seja, o fato da residência principal não estar com um acabamento adequado na parte externa e a edícula estar apresentando alguns problemas na impermeabilização e na pintura ocasionaram um impacto significativo no valor de mercado do imóvel.

O imóvel está localizado na Rua José Augusto Piovesani, nº 221, San Fernando Valley, Assis/SP.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (maio/2023) – R\$250.000,00 que atualizada até julho/2024 perfaz R\$259.917,30. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, 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. Assis, 02/09/2024.

Luciano Antonio De Andrade
Juiz de Direito