

**1ª VARA DA COMARCA DE SERRA NEGRA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **CARLOS ALBERTO SANTOS SILVA** inscrito no CPF sob nº 037.734.626-89, e demais interessados. A **DRA. JULIANA MARIA FINATI**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Serra Negra - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **O. J. ZOVICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1000091-05.2021.8.26.0595** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 19/11/2024 à partir das 14:55h, e encerramento no dia 22/11/2024 às 14:55h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 12/12/2024 às 14:55h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os leilões. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br).

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS:** Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, § único, do CTN e os débitos de condomínio, que ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Carlos Alberto Santos Silva, quando da penhora.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em oferecer proposta de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**RELAÇÃO DO BEM: Direitos sobre Imóvel residencial com A.T 183,44m² -**  
**DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Lote nº 10 da Quadra G, do loteamento Colinas de Serra Negra,

com área de 183,44 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, na extensão de 8,00 metros, divide com a Avenida 01; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, na extensão 24,32 metros, divide com o lote 09; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, na extensão de 21,54 metros, divide com o lote 11; e, finalmente, pelos fundos, na extensão de 8,47 metros, divide com imóvel de propriedade de Pedro Fernando Selva Brotto e outros. **Consta no Laudo de Vistoria e Avaliação de fls. 148/190**, realizado pelo Perito em 18/07/2023, que o imóvel está localizado a aproximadamente 3,50Km do Centro da Cidade de Serra Negra - SP. Possui a metragem de 183,44m<sup>2</sup> (cento e oitenta e três metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados). Uma frente de 8,00 metros para a Avenida Prefeito Antonio Luigi Ítalo Franchi "Bimbo" (Antiga Avenida - 01) e é servido pelos Equipamentos públicos, tais como energia elétrica, rede de água potável e esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas e telefonia. Trata-se de um terreno consistente e seco com topografia possuindo um pequeno aclive para os fundos de até 10,0%. Fator - 1,05 conforme o item 10,5.2 (Fatores Relativos à Topografia) da Norma para Avaliações para Imóveis Urbanos do IBAPE-SP de 2.011. Sobre este terreno está sendo edificada uma residência unifamiliar do Tipo Sobrado Geminada contendo uma área construída de 95,58m<sup>2</sup> de Padrão Baixo e idade aproximada de 07 anos (data de início - 2016), cujo estado de conservação é considerado "E" - Necessitando de Reparos Simples - Depreciação de 18,10%. Uma construção inacabada com aproximadamente 45,0% executada construída em alvenaria de blocos de concreto, laje, sem reboco externo e interno e sem cobertura. Aparentemente pela descrição analisada do projeto aprovado nota-se que o Pavimento Superior (Residência) possuía uma entrada isolada do Pavimento Térreo. O que indica que provavelmente o pavimento térreo seria utilizado com uma área comercial e não uma garagem. A construção inacabada existente no local pertence ao Pavimento Térreo. A área construída observada é maior do que a área aprovada no projeto para esse pavimento térreo. A área aprovada em projeto para o Pavimento Térreo é de 72,00m<sup>2</sup> e a área construída no local possui 95,58m<sup>2</sup>. O local onde seria construída a garagem da residência foi modificado. Uma construção inacabada com aproximadamente 95,58m<sup>2</sup> executada em alvenaria de blocos de concreto, estruturada com pilares e vigas e laje pré-fabricada. Não possui contrapiso, rebocos e nem foram executadas as instalações hidráulicas e elétricas. **Imóvel localizado na Avenida Prefeito Antonio Luigi Ítalo Franchi "Bimbo", Serra Negra/SP. Imóvel matrícula nº 34.158 do CRI de Serra Negra/SP.**

**ÔNUS:** Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 196.482,63** (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos), para Setembro/2024.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins feitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Serra Negra/SP, 23 de Setembro de 2024.

**DRA. JULIANA MARIA FINATI**

MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara da Comarca de Serra Negra - SP