

1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE PROMISSÃO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do executado **DEJAIR VITÓRIO DE SOUSA** inscrito no CPF sob nº 049.498.298-58, e demais interessados. O **DR. SENIVALDO DOS REIS JUNIOR**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Promissão - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **JOSI APARECIDA DE SOUZA MELLO** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0000796-96.2020.8.26.0484** - 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, **O 1º Leilão terá início no dia 11/12/2024 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 16/12/2024 às 15:00h; 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 03/02/2025 às 15:00h (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. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site 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, 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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: Imóvel residencial/comercial com A.T 164m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um (1) terreno urbano, sem benfeitorias, correspondente ao lote nº 01 da Quadra L, situado nesta cidade à Rua Diamantino do Carmo, no loteamento denominado Jardim das Oliveiras, medindo e confrontando-se da seguinte forma: de formato irregular, medindo 6,62 metros de frente para a Rua Diamantino do Carmo, em curva 6,64 metros com a Avenida Washington Luiz; lado esquerdo em 29,50 metros com o lote nº 02; do lado direito em 25,12 metros com a Avenida Washington Luiz e fundos em 11,00 metros com o lote nº 05, encerrando

318,80 metros quadrados de área. O referido imóvel fica do lado par, descendo a citada via pública. **Consta** na **Av.02** que foi **desmembrado** desta matrícula, uma área de terras que mede 14,75 metros de frente por 11,00 metros ditos da frente aos fundos, ou **sejam 161,68 metros quadrados de área**, sem benfeitorias, distante em 10,37 metros da esquina da Rua Diamantino do Carmo, transportados para a matrícula n. 7.603. **Consta** no **Laudo Técnico** de **fls. 42/99**, realizado pelo Oficial de Justiça em 22/02/2022, que o imóvel encontra-se ocupado em grande parte, por benfeitorias, emplacado sob o número 1.980, tendo a frente voltada para a Av. Washington Luiz; aos fundos divisa com terreno vazio, que faz frente para a R. Diamantino do Carmo; na lateral direita, divisa com imóvel residencial que faz frente para a Av. Washington Luiz, e na esquerda com a R. Diamantino do Carmo; o imóvel possui uma única edificação - com **ocupação mista, residencial e comercial** - erguida em alvenaria de tijolos cerâmicos, coberta por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias metálicas, em estado geral regular, necessitando de reparos simples a importantes; Na frente e lateral esquerda, na parte comercial da edificação, contém uma varanda, garagem rudimentar, um depósito, dois banheiros, em estado regular a ruim de conservação; Na lateral direita e nos fundos, na parte residencial da edificação, sala, cozinha, dois (2) dormitórios, banheiro e área de serviço, em regular estado de conservação. Nos fundos do imóvel, uma área livre de iluminação e ventilação, com piso cimentado rústico, com estado ruim de conservação dele e das paredes externas; A edificação foi erguida em alvenaria de tijolos cerâmicos, com piso cerâmico esmaltado, esquadrias de madeira e metálicas, forro de PVC (parcial no comércio) e de madeira (residência), cobertas por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, instalações hidráulicas e elétricas simples, benfeitorias estas em estado regular de conservação, algumas infiltrações, fissuras e trincas localizadas em algumas das dependências; O imóvel encontra-se murado em todas as suas divisas; já a fachada principal com a avenida possui dois portões, um em gradil metálico, até a altura de 2,0 metros, de entrada para a parte comercial; outro em chapa metálica, de correr, de entrada ao abrigo da residência; Constatou-se que a área comercial possui uma ampliação coberta na parte colada à fachada, com piso cimentado rústico e sem forro e sem revestimento nas paredes; A parte central do comércio possui forro de madeira e piso cerâmico esmaltado; já nos fundos, a área dos banheiros não possui forro; Toda a área interna do comércio possui as paredes pintadas à látex com um barrado em esmalte sintético de 2,0m. de altura; As medidas encontradas na vistoria, para o terreno, foram as seguintes: frente de 14,70 m. para a Av. Francisco Gimenes; lateral direita: 11,30 m. divisando com imóvel residencial; lateral esquerda: 11,05 m. divisando com a R. Diamantino do Carmo; fundos: 14,70 m. divisando com terreno vazio. Caracterização do imóvel avaliando: quanto à classificação do imóvel, podemos dizer que se trata de terreno urbano com benfeitorias. Terreno: a) Descrição do terreno avaliando: - **Área do terreno: 164,27 m²**; - Forma: regular; - Topografia: ligeiramente inclinada do fundo para a Av. Washington Luiz; - Frente: 14,70 m.; - Profundidade: 11,05 m. b) Características físicas: - Relevo: plano; - Solo: Arenoso; - Ocupação atual: mista, residencial e comercial; c) Infraestrutura pública: - infraestrutura urbana e serviços: terreno servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de energia elétrica, telefone, internet, água tratada, esgotos sanitários, coleta de lixo; - Equipamentos urbanos no entorno: área de uso misto residencial e de serviços, com pequenos comércios no entorno (supermercado, bares, etc.), num raio de 200 m., além de algumas áreas institucionais (escolas, praças). d) Caracterização da região: - Trata-se de região mista com predominância de uso residencial horizontal; - Lotes apresentam áreas variando entre 200 a 400m², com predominância de 250m²; - Construções de padrão médio; enquadra-se no Grupo I - Zonas de Uso Residencial, Ocupação Horizontal, 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio; - Não constam leis municipais ou estaduais ambientais específicas, além do zoneamento municipal, que limitem ou restrinjam o aproveitamento do lote ou da região; Benfeitorias: - Constatamos a existência de duas edificações, uma de natureza residencial e uma de natureza comercial, dentro do terreno, cujas áreas e características físicas serão demonstradas a seguir: Área (m²): área comercial: 60,57 m²; área residencial: 88,81 m²; Localização: área comercial: Av. Washington Luiz, 1980; área residencial: Av. Washington Luiz, 1980. Ocupação: área comercial: Residencial; área residencial: comercial; Conservação: área comercial: Regular a ruim; área residencial: Regular; Idade aparente: área comercial: 30 anos; área residencial: 30 anos; Dependências: área comercial: 5 cômodos; área residencial: 7 cômodos; Natureza da edificação: área comercial: Alvenaria de tijolos cerâmicos; área residencial: Alvenaria de tijolos

cerâmicos; Revestimento: área comercial: Argamassa mista; área residencial: Argamassa mista; Piso: área comercial: Cerâmica/cimentado rústico; área residencial: Cerâmica; Esquadrias: área comercial: Madeira e metálicas; área residencial: Madeira e metálicas (c/vidros); Pintura: área comercial: Látex; área residencial: Látex; Forro: área comercial: Madeira (parcial) e s/ forro; área residencial: Madeira e PVC (parcial); Cobertura: área comercial: Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira; área residencial: Telhas cerâmicas s/ estruturas de madeira. **Imóvel localizado na Av. Washington Luiz, nº 1.980, Jardim das Oliveiras, Promissão/SP. Imóvel matrícula nº 6.506 do CRI de Promissão/SP.**

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

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 217.202,57 (duzentos e dezessete mil, duzentos e dois reais e cinquenta e sete centavos), para Outubro/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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Promissão/SP, 10 de Outubro de 2024.

DR. SENIVALDO DOS REIS JUNIOR

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Promissão - SP