

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: **Gelson Silas Pereira**, CPF: 062.227.918-16, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio C/C Alienação Judicial (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pela Exequente: **Fabiana Lopes Bernardes**, CPF: 258.153.418-43. **Processo nº 0007706-60.2024.8.26.0562 (Processo Principal nº 1018084-29.2022.8.26.0562)**.

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 07 (sete) de outubro de 2024, às 13:00 horas e término no dia 10 (dez) de outubro de 2024, às 13:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º leilão que se encerrará no dia 30 (trinta) de outubro de 2024, às 13:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

LOTE 01: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com a área de 132,10 m² (cento e trinta e dois metros e dez décimos quadrados), que recebeu o nº 682 (seiscentos e oitenta e dois) da Rua João Pires Germano (antiga Rua 07), edificado no lote de terreno sob nº 09 (nove) da quadra “J”, do loteamento “Jardim Mauá II”, situado no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura nos fundos, por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua João Pires Germano; do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, com o lote nº 10 (dez); do lado esquerdo, com o lote nº 8 (oito); e, nos fundos, com o lote nº 19 (dezenove). Imóvel objeto da matrícula de nº 6.179 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna sob nº 02.0107.0275-001.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2024 é de R\$ 442.900,66 (quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos reais e sessenta e seis centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: Não constam ônus na matrícula do imóvel.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU para o número de lançamento 02.0107.0275-001, cadastrado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna, no valor de R\$ 104,10 (cento e quatro reais e dez centavos), atualizados até agosto/2024.

LOTE 02: ESTÂNCIA GIRASSOL, com área de 24.039,42 m² (vinte e quatro mil, trinta e nove metros e quarenta e dois décimos quadrados), desmembrada do imóvel denominado Sítio Duas Marias, situada neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, que assim se descreve: inicia-se no marco OPP, cravado junto ao canto de divisa desta área com a Estrada Municipal JGR-354 de propriedade Dionyzio Serraglio e outros; deste ponto segue acompanhando a Estrada Municipal JGR-354, nos seguintes azimutes e distâncias: do marco OPP ao marco 01, azimute 134°00'00" a uma distância de 50,76 m (cinquenta metros e setenta e seis centímetros); do marco 01 ao marco 02, azimute 134°57'17" a uma distância de 146,99 m (cento e quarenta e seis metros e noventa e nove centímetros); do marco 02 ao marco 02A, azimute 130°15'17" a uma distância de 24,89 m (vinte e quatro metros e oitenta e nove centímetros); deflete à esquerda e segue em linha reta no azimute 209°32'18" a uma distância de 207,69 m (duzentos e sete metros e sessenta e nove centímetros) até encontrar o marco 36A, confrontando com a gleba remanescente, de propriedade de Agro Pecuária Duas Marias Ltda.; do marco 36A, deflete à esquerda e segue em linha reta no azimute de 129°30'53" e na distância de 106,61 m (cento e seis metros e sessenta e

um centímetros), divisando com a Fazenda Bela Vista, de propriedade de Armando Milani, até encontrar o marco 37 (trinta e sete); deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta no azimute de 029°32'18" e na distância de 151,97 m (cento e cinquenta e um metros e noventa e sete centímetros), divisando com a propriedade de Dionyzio Serraglio e outros, até encontrar o marco 38 (trinta e oito); desde ponto deflete à direita e segue em linha reta no azimute de 100°21'39" e na distância de 111,74 m (cento e onze metros e setenta e quatro centímetros), divisando com a propriedade de Dionyzio Serraglio e outros, até encontrar o marco inicial OPP, fechando assim esse poligonal de divisa. Imóvel objeto da matrícula de nº 509 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP. Consta da AV. 01 que o imóvel encontra-se cadastrado no INCRA, sob nº 000.051.675.687-0 – denominação do imóvel rural: Estância Girassol; área total: 2,4000 ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Municipal JGR 354 Duas Marias; município sede do imóvel rural: Jaguariúna; módulo rural do imóvel: 4,8936 ha; nº módulos rurais: 0,47; módulo fiscal: 10,0000 ha; nº módulos fiscais: 0,2400; fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha; área registrada: 2,4000; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000, em nome de Antonio Fernando da Silva – número do imóvel na Receita Federal – NIRF: 6.380.631-2.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2024 é de R\$ 1.809.030,85 (um milhão, oitocentos e nove mil, trinta reais e oitenta e cinco centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: Não constam ônus na matrícula do imóvel.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos aos Tributos Federais e à dívida ativa da União de Imóvel Rural, até agosto de 2024.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter "*ad corpus*", ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

O arrematante ficará responsável por eventuais débitos condominiais não incluídos no processo, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, _____ de _____ de 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Rodrigo Garcia Martinez
Juiz de Direito