

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM, com fulcro nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13105/2015), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 237 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que por determinação da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA – SP, o **Corretor Judicial Sr. Adílio Gregório Pereira, CRECI nº 65.564**, OAB/SP 292.948, telefone (19) 9-9631-1050, contato@galeriapereira.com.br, levará a público para venda e arrematação os bens descritos abaixo, por meio da plataforma eletrônica www.galeriapereira.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0009909-34.2008.8.26.0019;

EXEQUENTE: VALDINÉIA ALVES FERREIRA DA COSTA E OUTRO; EXECUTADO: PEDRO MENDES ALVES E OUTROS.

MODALIDADE: CONCORRÊNCIA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA.

PERÍODO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:

Início do recebimento de propostas: 24/10/2024 às 15:00h.

Encerramento: 30/10/2024 às 15:00h, horário de Brasília.

1.1 RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: As propostas de arrematação deverão ser apresentadas no período supra indicado **exclusivamente através da plataforma www.galeriapereira.com.br**, mediante a realização de “cadastro prévio” e “habilitação”, sob pena de não serem conhecidas. O referido “cadastro” e “habilitação” serão obtidos através do atendimento às seguintes condições: **A** - Não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, fixadas pelo edital de alienação, e de utilização da plataforma, assumindo os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de conexão particular à internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito. **B** - O cadastro para obtenção de “login” e “senha” para acesso à plataforma, implicará em expressa anuência às regras do Edital de Alienação e de utilização da plataforma, e demais diretrizes previstas no ANEXO – I.

2 – ENCERRAMENTO: Após o encerramento do período de recebimento de propostas de arrematação supra indicado, o Corretor nomeado apresentará nos autos o “**MAPA DE CLASSIFICAÇÃO**”, contendo todas as propostas de arrematação recebidas.

3 – PRAZO SUPLEMENTAR (VENDA IMEDIATA): Caso o bem não receba proposta válida na “CONCORRÊNCIA PÚBLICA”, será imediatamente alienado ao primeiro licitante que formular proposta de arrematação que atenda às condições fixadas pelo edital de alienação (valor mínimo e quantidade de parcelas), ou seja, venda na modalidade de “**VENDA IMEDIATA**”. Na fase de “Venda Imediata”, as propostas de arrematação poderão ser apresentadas diretamente na plataforma www.galeriapereira.com.br ou através do e-mail contato@galeriapereira.com.br.

Prazo máximo concedido ao Corretor: 23/01/2025.

3.1 A homologação de proposta de arrematação recepcionada na fase de “Venda Imediata” não está condicionada ao término do prazo máximo de atuação concedido ao Corretor Judicial.

4 - DOS BENS:

LOTE 01 - Um lote de terreno urbano, sob nº **16-A** da **quadra 34**, situado no loteamento denominado “**PARQUE GRAMADO**”, em **Americana – SP**, medindo 6,25 metros de frente para a Rua Regina Ceotto Santarosa; mesma medida nos fundos, confrontando com o lote 5-B; 34,00 metros em ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 15-B e do outro com o lote 16-B, perfazendo uma área superficial de **212,50 metros quadrados**. Nº

Cadastro 19.0149.0139.000 - Prefeitura Municipal de Americana – SP. Imóvel matriculado sob nº 105.257 do RGI de Americana – SP. OBS: 1) Conforme Laudo de Avaliação consta o imóvel localizado na **Rua Regina Ceotto Santarosa, nº 193, Parque Gramado, Americana – SP**, sendo **3 casas** no mesmo terreno, o imóvel necessita de acabamento em toda sua parte externa. o local em que o imóvel se situa fica em frente a uma mata sendo uma nascente canalizada com muito mato e sujeira, 1 casa composta por 2 quartos, sala, cozinha, banheiro com gabinete na pia, revestido até a altura do chuveiro, todos os cômodos com piso cerâmico em bom estado, os quartos necessitam de melhorias nas paredes, 2 casa composto por quarto, sala, cozinha e banheiro revestido até a metade da parede e todos os cômodos com piso frio, as paredes internas as portas necessitam de melhorias, varanda e lavanderia não estão acabadas e a 3ª casa composta por quarto, sala, cozinha e banheiro revestida até o teto, a pia do banheiro com gabinete, o piso e as paredes estão em bom estado.

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina Ceotto Santarosa, nº 193, Parque Gramado, Americana – SP.

AVALIAÇÃO: Avaliado em 10/09/2020 em R\$ 324.197,51 (trezentos e vinte e quatro mil cento e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos), atualizado monetariamente até setembro/2024. **Valor mínimo: R\$ 324.197,51** (trezentos e vinte e quatro mil cento e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos).

Observação: ***O “valor mínimo” indicado na plataforma www.galeriapereira.com.br será alterado, pois será corrigido monetariamente pelo índice INPC até a data do “encerramento da alienação”.

5 – VALOR MÍNIMO: 100% (cem por cento) da avaliação devidamente corrigida, salvo informação diversa à margem do respectivo lote.

6 - FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da HOMOLOGAÇÃO da proposta vencedora, através de guia de depósito judicial gerada pelo Corretor responsável.

7 - PARCELAMENTO DO ARTIGO 895 PARÁGRAFO 1º DO CPC: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, proposta de aquisição do bem até o encerramento da alienação, através do e-mail “contato@galeriapereira.com.br”, estando ciente que:

a) Não havendo propostas mais vantajosas, serão apreciadas pelo juízo ao final do certame.

b) O seu recebimento não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação, e tampouco vinculam o juízo.

c) A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o saldo remanescente parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido monetariamente pelo índice INPC.

8 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS: Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “À VISTA”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC.

8.1 Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

9 - DOS HONORÁRIOS: O adquirente pagará ao Corretor responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da homologação da proposta de arrematação, através de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo corretor responsável. Os referidos honorários não integram (não estão inclusos) no preço, e este não será devolvido ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do proponente.

10 - HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA: A alienação dos bens será formalizada por termo nos autos da execução, abrindo prazo para o arrematante vencedor realizar o recolhimento do valor proposto e honorários do corretor responsável no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação.

11 - REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o(a) executado(a) pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o recebimento de propostas, a guia comprobatória do referido pagamento da dívida atualizada, juros, custas e honorários advocatícios, ficando desde já advertido que em caso de pagamento do débito antes da efetivação da venda, a comissão do corretor não será devida.

12 - DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do(s) bem(s) pelo exequente, este ficará responsável pela integralidade dos honorários do corretor responsável.

13 - ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO E MODALIDADE DE ALIENAÇÃO “AD CORPUS”: O imóvel será vendido conforme descrição, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto 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. A arrematação de imóvel não abrangerá bens móveis que se encontram em seu interior, salvo disposição expressa em sentido contrário. Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) alienado(s), podendo valer-se de pesquisa junto ao Registro de Imóveis e a Prefeitura.

14 - DOS ÔNUS: Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, ou seja, o arrematante e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º do Código de Processo Civil. Conforme já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo no RESP nº 929244 / SP (nº 2016/0146568-2).

I - HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

II - BAIXA DE ÔNUS/GRAVAMES: O requerimento de cancelamento de averbações de penhoras e indisponibilidades que recaiam sobre os bens alienados, deverão ser direcionados ao juízo que determinou sua inscrição.

III - DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS: A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de bem imóvel) caracterizará ato atentatório a dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem de lei. (STJ RECURSO ESPECIAL Nº 863.893 - PR (2006/0141866-4)).

IV - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em caso de alienação fiduciária, eventual crédito sub-roga-se sobre o “preço” da arrematação.

15 - DA RESERVA DA MEAÇÃO E PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO: Nos termos do Art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

16 - DA VISITAÇÃO. Fica, desde já, autorizada a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação, devidamente assinada por este Juízo, e do edital de alienação, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado. É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do NOVO CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária. à expropriação.

17 - DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse, que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

18 - DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO: Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações,

retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

19 - PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO: Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

20 - DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE: Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, a proposta de arrematação é irrevogável e irretroatável e vincula o proponente. A ausência do depósito (inadimplemento), acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida ao corretor responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto.

21 - DOS RECURSOS: Os embargos à arrematação, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil não terão efeito suspensivo, considerando-se perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a serem julgados procedentes os embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação, independentemente de nova notificação.

22 - DA EVICÇÃO: I - Constitui ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto à obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis.

II - O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

23 - PROPOSTA CONDICIONAL: Propostas que não atendam às condições fixadas pelo edital, inclusive quanto a: “valor mínimo”, “quantidade de parcelas” ou apresentem “condicionantes” poderão ser recebidas na modalidade “condicional” através do e-mail “contato@galeriapereira.com.br”. O recebimento de propostas na modalidade “condicional”, não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vinculam o juízo.

24 - PRODUTOS CONTROLADOS: Para arrematação dos produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. Combustível, Inflamáveis, remédio, produtos bélicos, dentre outros), o licitante deverá atender às regras impostas pelo órgão responsável e legislação em vigor.

25 - DAS OMISSÕES: Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação, serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação.

26 - INTIMAÇÕES: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado no sítio eletrônico www.galeriapereira.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

27 – IMPORTANTE:

a) Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto.

b) As fotos do site www.galeriapereira.com.br são meramente exemplificativas.

ANEXO I - REGULAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.

1. CADASTRAMENTO PARA PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO:

1.1 – Por se tratar de alienação eletrônica, os interessados deverão obrigatoriamente cadastrar-se na plataforma www.galeriapereira.com.br, ficando ciente de que seu cadastro implicará na integral aceitação das condições dispostas neste edital de alienação.

1.2 - Após o cadastramento, deverão ser remetidos através do e-mail “contato@galeriapereira.com.br” os seguintes documentos:

Pessoa Física

- a) termo de adesão assinado,
- b) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- c) cadastro de pessoa física (CPF);
- d) comprovante de estado civil (certidão de casamento ou de nascimento para solteiros).
- e) comprovante de residência ou domicílio em nome do interessado

Pessoa Jurídica

- a) termo de adesão assinado;
- b) último contrato social ou alteração consolidada.
- c) cartão do CNPJ.
- d) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos) do sócio e/ou administrador.
- e) cadastro de pessoa física (CPF) do sócio e/ou administrador.
- f) comprovante de residência ou domicílio do sócio e/ou administrador.

1.3 - Os documentos referidos no item 1.2 deverão ser recepcionados 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da alienação, sob pena de não ser efetivada a “validação” do cadastro efetuado, impossibilitando sua participação.

1.4 – Não haverá possibilidade de cadastro presencial.

1.5 - O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste edital, assim como pelas propostas ofertadas com seu login e senha.

1.6 – **DA REPRESENTAÇÃO:** Caso o licitante participe da alienação através de representante, fazendo uso do cadastro/login deste, fica obrigado a apresentar “**TERMO DE RATIFICAÇÃO**”, (www.galeriapereira.com/modelos/formulario1.pdf), subscrito por ambos, apresentando qualificação completa e percentual de cada licitante, através do e-mail contato@galeriapereira.com.br, no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro.

1.7 - ARREMATAÇÃO POR MAIS DE UM LICITANTE:

Para que a arrematação seja realizada por mais de um licitante (comprador), basta a realização de um “**único cadastro**”, devendo ao final do certame, ser enviado através do e-mail contato@galeriapereira.com.br, “**REQUERIMENTO**” assinado pelo titular do cadastro, juntamente com os demais licitantes, informando a qualificação completa e a respectiva proporção da aquisição, no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro. (www.galeriapereira.com/modelos/formulario1.pdf)