

PROCESSO: **1002653-74.2018.8.26.0115**

Tipo: **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO CHACARAS CAMPO VERDE**

EXECUTADO: **RENATO OGAWA**

A Dra. **GABRIELA MARTINS RODRIGUES**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista-SP, FAZ SABER a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que com fulcro no artigo 879, II e 881, §1 do CPC e demais normas que regulam a realização de leilão na modalidade eletrônica, através do **Sistema BIGLEILÃO “www.bigleilao.com.br”** portal de leilões on-line sob a gestão do Leiloeiro Oficial Raphael Cavalli Yarid, devidamente matriculado na JUCESP sob a matrícula nº 760, levará a público leilão em

1º Leilão com abertura em 24 de agosto de 2021 às 14:00 horas e encerramento no dia 27 de agosto de 2021 às 14:00 horas,

ocasião em que o bem não poderá ser vendido por lance inferior ao valor da avaliação, caso em que não havendo licitantes, o leilão seguir-se-á sem interrupção até o

2º Leilão com encerramento no dia 17 de setembro de 2021 às 14:00 horas,

ocasião em que serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, o(s) bem(ns) penhorado(s):

Bem: 01) IMÓVEL Matrícula nº 31.009 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, assim descrito: UM TERRENO, urbana em benfeitorias, sob nº 01, da quadra “2” do loteamento denominado “**CHÁCARAS DE CAMPO VERDE – GLEBA II**”, no bairro de Campo Verde, município de Campo Limpo Pta., comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 4.220,00m², que mede 39,00ms. de frente para a rua 01, em dois segmentos (16,00 ms. e 23,00 ms.); do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno mede 98,00 ms.; do outro lado, mede 72,50 ms. e nos fundos mede 87,80 ms., confrontando de um lado com o lote 02; do outro lado com a área de lazer 01 e nos fundos, com João Jaime Juvenal. Cadastro PM nº 04.097.001.001.

DO CLUBE: O referido lote participa com a fração de 1/60, correspondente a 30m², na área de 1800m², reservada para clube, de propriedade de todos adquirentes de lotes inalienáveis, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma.

Obs.: Conforme consta no laudo de avaliação: O imóvel avaliando, localiza-se no sentido bairro em local de **Loteamento Fechado**, com distância aproximada de 01 km de escola municipal, e possui telefone fixo, bom sinal de telefone celular, água fornecida pela SABESP em frente a entrada principal, energia elétrica fornecida pela CPFL e área de lazer comum. Está localizado em um loteamento fechado de boa infraestrutura: Condomínio Chácaras do Campo verde. **O imóvel possui diversas benfeitorias, como:** construção em alvenaria compostas por Casa Sede, a qual possui área de

serviços, garagem, salão de festas, piscina, e gramado para pratica de atividades de esporte e lazer, todos com idade aparente de 20 anos aproximados, sendo utilizados atualmente como residência e domicilio do proprietário e seus familiares, a propriedade possui em seu entorno plantas e arvores.

Obs.2: (ônus) Constam na matrícula: **01)** Penhora em Av-04, oriunda do processo 0011473-42.2017.5.15.0002 em trâmite pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP; **02)** Penhora em Av-05 oriunda do processo 1011773-44.2018.8.26.0309 em tramite pela 1ª Vara Cível de Jundiaí; e **03)** Penhora em Av-06 oriunda deste processo.

AVALIAÇÃO: R\$ 847.650,67 (oitocentos e quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos) em 05/2021.

CONDIÇÕES DE VENDA: O ato observará o disposto nas normas e diretrizes que disciplinam o leilão eletrônico, salvo condições aqui expressas.

A comissão devida ao gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, sendo será paga diretamente ao gestor.

Após o encerramento do leilão o arrematante receberá instruções para os pagamentos.

Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC, porém ficará o lançador obrigado a pagar a comissão do Leiloeiro sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lanço.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º CPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se o caso, depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 880, §2º do CPC.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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 devidamente aceito pelo MM. Juízo da execução.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, se o caso. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal de bem, a alienação se fará sobre sua integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel (art. 843, § 1º e 2º, e 894, §1º do CPC), no entanto, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site www.bigleilao.com.br, bem como o envio das documentações solicitadas (Contrato emitido pelo sistema assinado com firma reconhecida, cópias autenticadas do RG, CPF e Comprovante de Residência).

Pelo presente edital fica os **EXECUTADOS, USUFRUTUÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS** devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do NCPD e afixado na forma da lei. Campo Limpo Paulista, 31 de maio de 2021.

Dra. GABRIELA MARTINS RODRIGUES
Juíza de Direito