

01ª VARA DO FORO DE MAIRINQUE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **NOEMIA DE A PAULA RODRIGUES**, bem como dos titulares de domínio **FRANCISCO DE PAULA** e **MARIA CARDOSO DOS SANTOS PAULA**. A Dra. **Camila Mota Giorgetti**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara do Foro de Mairinque – SP, na, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença - **Processo nº 0000172-61.2024.8.26.0337** em que **JOSÉ MALTA RODRIGUES**, move em face da referida executada, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá **encerramento no dia 23/07/2026 às 13:08**; 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 **25/08/2026 às 13:08 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Olga, 201, Bairro Vila Nova Mairinque, Mairinque-SP.

DÉBITOS: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- 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 que não seja inferior a 60% do valor de



avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: 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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado à praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DO LOTE DE TERRENO SOB Nº 24, da quadra F, do Loteamento denominado “Nova Mairinque”, com área de 461,35 metros quadrados, situado na cidade de Mairinque, nesta Comarca de São Roque-SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Olga, por 46,18 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confinando com o lote nº 23; 46,09 metros do lado esquerdo, confinando com o lote nº 25; e nos fundos mede 10,00 metros, confinando com área da CECAP. **CONSTA NO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO:** 3 dormitórios e demais dependências e uma edícula com área aproximada de 40,00 metros quadrados, com dois dos dormitórios (conf.fls.12-14). **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel composto por uma edificação principal, com área aproximada de 90,00 metros quadrados, e uma edícula de cerca de 40,00 metros quadrados, totalizando 130,00 metros quadrados de área edificada. Ambas as construções foram vistoriadas, e suas edificações físicas, estruturais e de manutenção, foram observadas durante a perícia (conf.fls.103). **Cadastro Municipal sob nº 01.04.005.0149.001. Matriculado no CRI de São Roque sob o nº 21758.**



DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., a.t 461,38m², a.c 130,00m², 3 quartos, Mairinque – SP.

ÔNUS: Não consta ônus na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para out/2024 (conf.fls.97-146).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 434.067,16 (quatrocentos e trinta e quatro mil e sessenta e sete reais e dezesseis centavos.) para maio/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Camila Mota Giorgetti

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara do Foro de Mairinque – SP.

