



04ª Vara Cível do Foro Regional I de Santana – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS e intimação do(s) executado(s), **WALTER FELIX** bem como a terceira interessada **BV Financeira S/A Crédito, Financiamento e Investimento**. A **Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz, M.Ma. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional da Comarca de Santana/SP**, com fulcro na Lei nº 13.105/15 (“Novo CPC”) e no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP (e demais alterações), **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processam-se os **Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada por **EXTERNATO SÃO JUDAS TADEU S/C LTDA (CNPJ: 43.674.894/0001-08)** – em face de **WALTER FELIX (CPF: 663.876.398-91)** – **Processo nº 0049306-33.2003.8.26.0001** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO – As visitas deverão ser agendadas via e-mail, contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561.

DA PRAÇA – A praça será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br. A **1ª Praça** terá início no dia **01/02/2022 às 11:00 hrs.** e se encerrará no dia **04/02/2022 às 11:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção a **2ª Praça**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **04/02/2022 às 11:00 hrs.**, e se encerrará em **23/02/2022 às 11:00 hrs.**

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será conduzida pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – Na **2ª Praça**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do



arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nas praças. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

DO PAGAMENTO O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do juízo responsável sob pena de se desfazer a arrematação. Ao ofertar o lance o licitante estará sujeito aos termos do Art. 358 do Código Penal, além dos Arts. 186 e 927 do Código Civil. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta por escrito, nas condições estabelecidas no Art. 895 do CPC.

DA COMISSÃO - A comissão de 5% do leiloeiro não está incluída no valor do lance e não fará parte da eventual proposta de parcelamento, devendo esta ser paga diretamente ao mesmo no prazo de até 24 horas. Ofertado o lance, o proponente/arrematante concordará expressamente que a comissão não será devolvida em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Se o executado, após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo com suspensão das praças, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial.

RELAÇÃO DO IMÓVEL: Lote 07 da quadra H do loteamento denominado “Jardim Maria Antonina”, bairro do Rio Acima, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, melhor descrito e caracterizado na matrícula n 23.944 do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã.

Descrição conforme Matrícula nº 23.944 no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, Comarca de Mairiporã-SP: Lote 07 da Quadra H do loteamento denominado "JARDIM MARIA ANTONINA" bairro do Rio Acima, zona urbana deste distrito, município a comarca de Mairiporã, medindo 20,00m de frente para Rua Centaurea, antiga R.1; 60,00 m da frente aos



fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno; 55,00m também da frente aos fundos pelo lado esquerdo; e, 21,00 m nos fundos, encerrando a área de 1.220,00 m², confrontando pelo lado direito com o lote B; pelo lado esquerdo, com o lote 6, ambos da mesma quadra; e, nos fundos com um córrego. Cadastrado na Prefeitura sob nº 04.48.08.07.

Obs.1: Conforme Av.02 há penhora dos autos da Execução Fiscal nº 142/98, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Mairiporã.

Obs.2: Conforme pesquisa no site da Prefeitura de Mairiporã constam débitos em dívida ativa no importe de R\$ 21.561,98 em pesquisa realizada em 22/10/2021.

**Matrícula sob nº 23.944 do 1º Cartório de Notas e Offício de Justiça de Mairiporã/SP
Contribuinte nº 04.48.08.07.**

Local do Bem: Rua Centáurea, nº 208, Jardim Maria Antonina, Mairiporã/SP CEP 07636-155

Não constam causas ou recursos pendentes de julgamentos.

Débitos da presente ação no importe de R\$ 101.078,40 (cento e um mil e setenta e oito reais e quarenta centavos) atualizado até 10/2021.

Valor da Avaliação: R\$ 307.749,91 (trezentos e sete mil e setecentos e quarenta e nove reais e noventa e um centavos) em 10/2021, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A publicação deste edital será realizada com fulcro no Artigo 887, §2º da Lei nº 13.105/15 (“NOVO CPC”) e supre eventual insucesso nas notificações das partes e respectivos patronos.

Santana, 22 de outubro de 2021.

Eu, _____, diretor(a)/escrivão(ã), conferi e subscrevi.

Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz
Juiz(a) de Direito