1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Condomínio Residencial Quartzo SPE LTDA** (CNPJ 30.743.625/0001-04) e **Minerale Empreendimentos e Participações LTDA** (CNPJ 10.323.676/0001-70), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Pinheiros Administração Imobiliária LTDA**. Processo nº **1003148-42.2023.8.26.0019**.

A Dra. **Fabiana Calil Canfour de Almeida**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **28/03/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **31/03/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **31/03/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **22/04/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7°do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já

autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no 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, desde que o valor da arrematação seja suficiente para tanto. Caso não seja suficiente ficará o remanescente por conta do arrematante.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – IMÓVEL constituído por um TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, petímetro urbano, no loteamento denominado “JARDIM FIRENZE”, identificado pelo lote 21-A, resultado da unificação dos lotes 21 ao 25 da quadra C (Comercial Zona 04 – Zona Mista Comercial – sem subdivisão de lotes), com frente para a Rua Vereador José Albini, medindo sessenta metros (60,00m), mesma medida na face dos fundos, confrontando com os lotes 04, 05, 06, 07 e 08; por quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros (44,50m), de ambos os lados e da frente aos fundos, confrontando com os lotes 20 e 26, perfazendo a área superficial de 2.670,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matricula 96.506 do 1º RI de Santa Barbara D’Oeste/SP com Inscrição Municipal sob o nº 15.06121.41.89.0119.00.000.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Vereador José Albini, lote 21-A quadra C, Jardim Firenze – Santa Bárbara D'Oeste/SP. Sobre o terreno encontra-se uma obra aparentemente parada.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.1 (05/01/2024) a prenotação da ação sob o nº 1003155-34.2023.8.26.0019 da 1ª Vara Cível de Americana/SP. Consta na Av.2 (04/03/2024) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.3 (01/10/2024) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (agosto/2024) – R$3.200.000,00 que atualizada até janeiro/2025 perfaz R$3.258.636,00. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Americana, 05/02/2025.

Fabiana Calil Canfour de Almeida
Juíza de Direito