

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Congasa Construtora e Incorporadora Ltda Epp** (CNPJ 17.074.211/0001-71), bem como do coproprietário **Espólio de José da Silva Chagas** (CPF 053.148.448-34) na pessoa de sua herdeira **Heloísa Silva Pena Chagas** (CPF 019.433.708-18), nos autos da **Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Anderson Ramos Correia e Aline Santos Gomes**. Processo nº **0003165-28.2018.8.26.0292**.

A Dra. **Luciene de Oliveira Ribeiro**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/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 **30/08/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **02/09/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **02/09/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **23/09/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada 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 apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC. Eventuais lances a partir de 50% (cinquenta por cento) poderão ser avaliados por esse Juízo.

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 § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 30% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 03 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, através de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, 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.

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 da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, do Código de Processo Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três 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 da leiloeira, fixados em 3% (três 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 – Um terreno em formato irregular, à Rua Egidio Válio, contendo a área de 7.514,02m², designado como “Área C2”, no local denominado “Cidade Salvador”, nos Bairros da Colônia e Pedregulho, que assim se descreve: inicia-se no ponto “A” localizado no alinhamento da Rua Egidio Válio, situado a 229,30m do vértice V1, que por sua vez se localiza no início desta rua, na divisa com o loteamento “Parque dos Príncipes”; do ponto “A” segue pelo alinhamento da rua com rumo de NE 54°36’ e distância de 179,19m, até o vértice V2, cravado no final da Rua Egidio Válio, na esquina formada por esta rua com a Rua Norival Soares, no alinhamento de uma “área institucional” do loteamento “Jardim Santa Marina”; deste vértice deflete à esquerda com rumo NW 35°24’00” numa distância de 70,00m, confrontando com a referida “área institucional” até o V3, cravado na divisa com o imóvel de propriedade da Companhia Vidraria Santa Marina; deste vértice deflete à esquerda com

rumo SW 10°08'00", numa distância de 84,30m, até o V4; deste vértice deflete à direita e segue com rumo SW 80°53'00", numa distância de 114,40m, até o V5, confrontando nestas duas extensões com o imóvel de propriedade da Companhia Vidraria Santa Marina; deste vértice segue em linha reta com o mesmo rumo SW 80°53'00", numa distância de 9,72m, até o ponto "E" confrontando nesta extensão com o loteamento "Parque dos Principes", deste deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo de 06°30'29" NW numa distância de 36,75m, até o ponto "D"; deste ponto segue por curva com raio de 9,00m e desenvolvimento de 4,27m, até o ponto "C"; deste segue em linha reta com rumo 33°43'36" NW, numa distância de 20,02m, até o ponto "B"; deste ponto deflete à esquerda por curva convexa com raio de 9,00m e desenvolvimento de 14,14m, confrontando nestas extensões com propriedade de José da Silva Chagas (matrícula nº 50.681), indo atingir o ponto "A", inicial, encerrando a área de 7.514,02m². Imóvel objeto da matrícula 50.682 do 1º RI de Jacareí/SP com Inscrição Municipal sob o nº 44141-13-38-0001-0000.

Segundo laudo de avaliação trata-se de um terreno amplo com área de 7.514,02m², sem benfeitorias, localizado à Rua Egidio Válio, nº 285, Cidade Salvador – Jacareí/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na referida matrícula a incorporação e aprovação do projeto de edificação de um condomínio denominado Condomínio Residencial parque dos Lírios, cuja construção não fora iniciada. Consta na Av.9 (22/11/2018) a penhora exequenda. Consta na Av.10 (22/11/2018) a penhora em favor de Joyce Marques Teixeira extraída dos autos sob o nº 1008413-89.2017.8.26.0292 do 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.11 (25/07/2019) a penhora em favor de Angelita Santos extraída dos autos sob o nº 001084-72.2019.8.26.0292 do 2º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.12 (12/11/2019) a penhora em favor de Rosanjela de Souza extraída dos autos sob o nº 0003302-73.2019.8.26.0292 do 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.13 (04/06/2020) a penhora em favor de Gabriela Marques de Oliveira extraída dos autos sob o nº 004598-33.2019.8.26.0292 do 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.14 (10/11/2020) a penhora em favor de Débora Alves Diniz e Welolington Rodrigo Alves Diniz extraída dos autos sob o nº 0006895-47.2018.8.26.0292 da 3ª Vara Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.15 (10/12/2020) a penhora em favor de Leandro Carlos dos Santos e Jennifer Caroline Juvino dos Santos extraída dos autos sob o nº 0003103-17.2020.8.26.0292 do 2º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.16 (07/05/2021) a penhora em favor de Francine Pereira de Barros extraída dos autos sob o nº 0006065-13.2020.8.26.0292 do 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.7 (09/09/2021) a penhora em favor de Ricardo Santana de Freitas extraída dos autos sob o nº 0002245-83.2020.8.26.0292 do 1º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.18 (14/02/2022) a penhora em favor de Andressa Santana Almeida Silva extraída dos autos sob o nº 0002068-56.2019.8.26.0292 do 1º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.19 (19/07/2022) a penhora em favor de Marcelo Evandro dos Santos extraída dos autos sob o nº 0001210-20.2022.8.26.0292 do 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.20 (11/11/2022) a penhora em favor de Wilson Justino da Silva extraída dos autos sob o nº 0008104-17.2019.8.26.0292 do 2º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.21 (25/05/2023) a penhora em favor de Rafael de Carvalho Lofiego extraída dos autos sob o nº 0000275-48.2020.8.26.0292 do 1º Ofício Cível de Jacareí/SP. Consta na Av.22 (05/02/2024)

bloqueio da matrícula em favor da Prefeitura Municipal de Jacareí, nos autos do processo nº 1012424-54.2023.8.26.0292 da Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacareí/SP.

Avaliação – (fevereiro/2021) – R\$1.600.000,00 que atualizada até junho/2024 perfaz R\$1.977.897,12.. 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 a Executada, o coproprietário, sua herdeira 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. Jacareí, 19/06/2024.

Luciene de Oliveira Ribeiro
Juíza de Direito