

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE CUBATÃO
C250316**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, ora objetivando a intimação dos executados: **ALCIDES FELICIANO DE OLIVEIRA (CPF 071.096.288-68)**, **ADELICA CUQUI PEREIRA (CPF: 030.543.308-34)** E **ESPÓLIO DE NILTON BARROS CAVALCANTE (CPF 158.305.868-00)**, e demais interessados: **ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.379.400/0001-50)**, **SERGIO RICARDO RIBEIRO CAVALCANTE (CPF 108.271.268-08)**, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)**; em razão da **Ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0009348-76.2011.8.26.0157, em trâmite perante a 2ª Vara Cível – Foro da Comarca de Cubatão ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ: 01.468.760/0001-90).**

O MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Pinati da Silva, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. **Descrição do Lote 1:** APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Residencial Vila Rica, sito à rua Estados Unidos, 431, no perímetro urbano do município e comarca de Cubatão, contendo 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e hall de circulação interno, com a área útil de 48,6200m², a área comum de 19,4275m², alcançando a área total construída de 68,0475m², correspondendo-lhe fração ideal de 13,2077% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, escadarias e apt. de final 1 do respectivo andar, do lado direito com o recuo lateral direito do edifício e apt. de final 1 do respectivo andar, do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício e nos fundos com o recuo de fundos do edifício; construído sobre o lote de terreno nº 04 da quadra 37, do Jardim Casqueiro, com a área de 300m², medindo 10m de frente para a citada rua Estados Unidos, por 30m da frente aos fundos, de ambos lados, e 10m de largura nos fundos, confrontando de ambos os lados, e fundos com Mario da Cunha Machado e outros, ou sucessores.

Localização: Rua Estados Unidos, nº 431, Edifício Residencial Vila Rica, Jardim Casqueiro, 11533-040- Cubatão/SP

Observação: Segundo laudo de avaliação, o imóvel é composto por: dois dormitórios, banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, e está em bom estado de conservação. No edifício há área comum, churrasqueira e garagem, possui três pavimentos e não há disposição de elevadores.

Matrícula Imobiliária nº		3.200 – Cartório de Registro Geral de Imóveis de Cubatão.		
Inscrição Cadastral nº		02-01-0004-0509-007		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.04		Hipoteca	-	CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Valor de avaliação: R\$ 215.000,00 (abril/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 847/906.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 224.864,13 (abril/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: Encontram-se em aberto 9 (nove) parcelas referentes ao IPTU do exercício de 2025, totalizando R\$ 322,25. O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

- 2. Descrição do Lote 2:** APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Rio Juruá, Bloco 2, sito à rua Benedito Aires, nº 120, no perímetro urbano do município e comarca de Cubatão, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento onde tem sua entrada e apartamento nº 12, nos fundos com o espaço da área de recuo posterior, de um lado com o espaço da área de recuo que divide com o Edifício Rio Juruá, ou seja, o remanescente do lote 11, e do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda do prédio; o apartamento tem uma área construída bruta de 79,98m², sendo 75,46m² de área útil e 4,52m² de área comum, cabendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso e propriedade comum uma fração ideal equivalente a 10,5333% do todo; e está construído em um terreno formado por parte do lote 11 e da totalidade do lote 12 da quadra E, da Vila Couto, medindo 14,50m de frente para a rua Benedito Aires, por 40m de lados, da forma retangular encerrando a área de 580m², confrontando de um lado com o remanescente do citado lote 11, do outro com terrenos de Claudino Vicente e sua mulher.

Localização: Rua Benedito Aires, nº 120, Apartamento 13 – Edifício Rio Juruá, Vila Paulista – Cubatão/SP, 11510-120.

Observação: Segundo laudo de avaliação, o imóvel é composto por: dois dormitórios, banheiro social, hall de circulação interna, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, está em bom estado de conservação. No edifício há dois blocos, não possui elevador, possuindo três pavimentos, área comum e garagem.

Matrícula Imobiliária nº		473 – Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão/SP		
Inscrição Cadastral nº		01-06-0024-0294-018		

Valor de avaliação: R\$ 240.000,00 (abril/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 847/906.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 251.011,12 (abril/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: Encontram-se em aberto 9 (nove) parcelas referentes ao IPTU do exercício de 2025, totalizando R\$ 452,14. O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados nos imóveis; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Débito exequendo: R\$ 4.192.595,26 (novembro/2011).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 03 de junho de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará em 06 de junho de 2025, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 06 de junho de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará em 26 de junho de 2025, às 11:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Cubatão, 14 de abril de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RODRIGO PINATI DA SILVA
JUIZ DE DIREITO