



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **MARIA VANUSA DOS SANTOS FERREIRA**. O (a) Dr. (a) **Marcos Vinicius Krause Bierhalz**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1003450-64.2021.8.26.0529** - ajuizado por **REGINA HELENA MINGORANCE RIBEIRO e EDUARDO MINGORANCE DE FREITAS GOUVEA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO** que terá início no dia **26/08/2025 às 00:00**, e se encerrará no dia **26/11/2025 às 13:15** (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 e que até o início do leilão.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

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: O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS



pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as 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 a 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 ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DOMINIO ÚTIL DO ESCRITÓRIO Nº 1302, localizado no 13º pavimento, do empreendimento denominado “Edifício Murano Business Office”, Situado na Alameda Grajaú, nº 129, no empreendimento denominado Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 70,400m; área de uso comum de 73,502m (incluindo o direito ao uso de 02 espaços-estacionamento); área total de 143,902m (sendo 132,764m de áreas cobertas edificadas e 11,138m de áreas descobertas); correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,6965%. **Cadado no RIP sob o nº 6213.011433-40 (AV.3). Inscrição Municipal sob o nº 24453.64.37.0696.01.148-3 (AV.05). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 161.925.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Dominio Útil da Sala Comercial, a.t 143,902m², a.p
grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





70,400m², Ed. Murano Business Office, Barueri-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Alameda Grajaú, 129, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Barueri-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.09** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 2º Ofício Cível de Barueri, proc. 1005427-19.2021.8.26.0068. **AV.10** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 1000320-96.2021.5.02.0719. **AV.13** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri, proc. 1005427-19.2021.8.26.0068. **AV.15** ARRESTO expedido nestes autos. **AV.16** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 1001741-58.2019.5.02.0019. **AV.17** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Teresina, proc. 0001565-95.2019.5.22.0001. **AV.19** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 2000329-05.2020.5.02.0069. **AV.20** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais) para jul/2024 (conf.fls.572-593/646).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 770.684,07 (setecentos e setenta mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sete centavos) para ago/2025 - 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.

Marcos Vinicius Krause Bierhalz

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba-SP.

