

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

**PRAZO:** A PARTIR DO DIA 22 DE MARÇO DE 2022 - prazo de 120 dias para apresentação de propostas.

**LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:** [www.iniciativabr.com](http://www.iniciativabr.com).

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 20 de JULHO de 2022 às 15:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia – SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao corretor judicial credenciado perante o TJ-SP, Sr. JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR, JUCERJA Nº: 67.881, através do e-mail: [contato@iniciativabr.com](mailto:contato@iniciativabr.com), com cópia para [valerojr@iniciativabr.com](mailto:valerojr@iniciativabr.com) e [andre@iniciativabr.com](mailto:andre@iniciativabr.com). O valor da última proposta recebida será disponibilizado no portal [www.iniciativabr.com](http://www.iniciativabr.com).

**PROCESSO:** 0008534-65.2000.8.26.0152– 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia – SP.

**AUTOR:** OSWALDO LOPES CORREA

**RÉU:** COOPERATIVA HABITACIONAL DE COTIA HABCOTIA

### **DO BEM:**

Uma área de terras rural, com 3,60 alqueires ou 87.120,00m<sup>2</sup>., mais ou menos, localizada na Estrada do Morro Grande, nesta Comarca de Cotia, com as seguintes divisas e confrontações: "Partinho de ponto de divisa do terreno de propriedade de Nelson Quaresma de Moura, junto ao alinhamento da estrada do Morro Grande, segue-se em linha reta, confrontando com a área de Nelson Quaresma de Moura, com o rumo SE 72º47'25", numa distancia de 196,40 metros, até um marco; daí defletindo à direita segue-se com o rumo SE4º45'49", numa distancia de 4,82 metros, até a margem esquerda do córrego de divisa; daí defletindo à direita segue-se pelo referido córrego acima, numa distância de 858,77 metros, até a ponte; daí, defletindo à direita segue-se pela estrada do Morro Grande, no sentido da cidade de Cotia, numa distância de 609,90 metros, até o ponto de partida. Cadastrado no INCRA nº 638.072.005.827. Matriculado no 1º CRI de Cotia-SP sob o nº 13.790.

**ONUS:** Av. 04 Penhora expedida nestes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 6.500.311,00 (seis milhões, quinhentos mil e trezentos e onze reais) para dez/21.

### **REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR DO TRT DA 15ª REGIÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS ESTIPULADOS PELO M.M. JUIZ RESPONSÁVEL**

#### **1 - PRAZO:**

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do CORRETOR JUDICIAL **JOSÉ VALÉRO SANTOS JÚNIOR** não deverá exceder o prazo de 120 dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

#### **2 - VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DE VENDA:**

O valor mínimo para a alienação será de 50% do valor da avaliação, correspondente ao valor de R\$ 3.250.155,50 (trezentos e quatro mil novecentos e vinte reais) para o imóvel do lote acima.

#### **3 - COMISSÃO DO CORRETOR:**

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. José Valero Santos Junior comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas. Na hipótese da remição da dívida, a comissão de 2,5% será devida sobre o valor da avaliação, a cargo da executada. A comissão devida ao corretor deverá ser paga pelo proponente no prazo máximo e improrrogável de cinco dias após o deferimento da proposta, mediante depósito em conta corrente indicada pelo corretor de imóveis.

#### **4 - PREFERÊNCIA:**

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;

b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.

c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele que se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

## 5 - FORMAS DE PAGAMENTO:

a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de cinco dias a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.

b) A PRAZO: A possibilidade de pagamento em até 30 parcelas, sendo, sendo que terá um sinal no valor de 30% da proposta no prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação da homologação da proposta vencedora e os 70% restantes parcelado em até 30 parcelas, devidamente corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo; nesta hipótese, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até o pagamento integral do preço, cujas parcelas terão incidência de atualização monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou Taxa Referencial, na hipótese de deflação monetária medida pelo IGP-M; havendo mora, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, em benefício dos credores; e no caso de inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução.

## 6 - ALIENAÇÃO:

A alienação dos bens será formalizada por termo de alienação nos autos da execução, na presença do MM. Juízo, devendo comparecer o proponente, os exequentes que solicitaram a alienação por iniciativa particular ou seu advogado e o executado, este de modo facultativo. Após o prazo legal, será expedida a carta de alienação, se imóvel, para registro imobiliário, ou mandado de entrega ao adquirente, se bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

## 7 - RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

a) Por agendamento, mediante contato direto com o Corretor, pelos números de telefones (11) 98080-2050; (11)-99711-9555 e (12) 3895-7272.

b) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.

c) Por e-mails: [contato@iniciativabr.com](mailto:contato@iniciativabr.com) e [valerojr@iniciativabr.com](mailto:valerojr@iniciativabr.com) ;

d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal [www.iniciativabr.com](http://www.iniciativabr.com)

## 8 - ÔNUS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

## 9 - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Caso as partes, por qualquer motivo, não tenham sido intimadas do prazo para a alienação judicial, dela ficam cientes pela publicação deste edital em jornal, que será também afixado na sede do Juízo. Ficam autorizadas outras Informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem satisfeitas as condições

exigidas pelo Juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo Juízo como vil; e nos casos de ausência prévia de notificação da alienação ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução.

Cotia-SP, 22 de março de 2022.

**Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguem**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP

José Valério Santos Júnior

Intermediador Credenciado – CRECI/SP 67.881 / JUCESP 809