

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **MARCELO SONSIN CÉSAR, ROLDÃO SILVA CÉSAR e ROSADÉLIA SONSIN CÉSAR**, bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**. A **Dra. Adriana da Silva Frias Pereira**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel - **Processo nº 0004557-85.2020.8.26.0048**, movida por **MARIA KYRIOPOULOS FERREIRA** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 15h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 15h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

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 pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Benedito de Almeida Bueno, 592, Centro – CEP 12940-660, Atibaia-SP.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial – que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito – em até 24 horas após ter sido

declarado vencedor pelo leiloeiro. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

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 e seguintes.

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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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 DO BEM: UM TERRENO, DE FORMA IRREGULAR, com a área total de 94,90m²., com frente para a Rua Benedito de Almeida Bueno, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Começam no alinhamento da Rua Benedito de Almeida Bueno, no ponto onde confrontando c/ Sebastião Cesar ou sucessores; desse ponto seguem em linha reta em direção aos fundos, a distância de 13,18 m. confrontado com Sebastião Cesar ou sucessores; quebram um pouco à direita e seguem

confrontando ainda com Sebastião Cesar e s/m. ou sucessores a distância de 4,50 m.; quebram um pouco a direita e com esta última confrontação, seguem a distância de 3,10 m. até atingir a divisa da propriedade de Saul Kamer; desse ponto quebram a direita e segue na distância de 16,85 m. confrontando com Saul Kamer até atingir o alinhamento da Rua Benedito de Almeida Bueno; desse ponto quebra finalmente a direita e seguem a distância de 6 m., acompanhando o alinhamento da Rua Benedito de Almeida Bueno, até atingir o ponto onde tiveram início e findam estas divisas. INSC.CAD. 010118902900008815. AV.1-AV.2: EDIFICAÇÃO NO TERRENO. Consta no auto de avaliação: **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 12.068.004.00-0102659 (conf.fls.292). Matriculado no CRI de Atibaia, sob o nº 37531.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel, a.t 94,90m², Centro, Atibaia-SP.

ÔNUS: **R.4** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (Quitado conforme folhas 326-327). **AV.5-AV.6** PREMONITÓRIA e PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para jun/2023 – (conf.fls.288).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 659.535,86 (seiscentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos) para fev/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo 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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 14 de May de 2024.

Dra. Adriana da Silva Frias Pereira

MM^a. Juíza da 1^a Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia – SP