

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

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOSÉ BRAGA LUZ, EDNA LUZIA LURO LUZ, bem como do credor hipotecário 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 da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1004557-05.2019.8.26.0048**, movida por **RUBENS ALVIM NETTO, ADRIANA ABOLIS ALVIM NETO, CLÁUDIA ABOLIS ALVIM NETTO, JOSÉ RUBENS ALVIM NETTO e REGINA ABOLIS ALVIM NETTO** 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 13min**; 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 13min (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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Alameda Lindóia, nº 528, Jardim do Lago, Atibaia/SP, CEP 12947-280.

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, COM A ÁREA TOTAL DE 172,28M2., designado SUB-LOTE 782-B, desdobrado do lote 782, da quadra 44, do desmembramento do imóvel denominado "Jardim do Lago", 3ª Gleba, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo, linearmente, 7,00m de frente para a Alameda Lindóia; 5,00 m. nos fundos, onde confronta com parte do lote 783; por 29,00 m. da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Alameda Lindóia olha para o imóvel, onde confronta com o lote 781 e 26,00 m. do lado

esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o Sub-lote 782-A. **EDIFICAÇÃO AV.1: PRÉDIO RESIDENCIAL**, com frente para a Alameda Lindóia, que recebeu o nº 528, com 118,92m² de área construída. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 020780081-0095676. Matriculado no CRI de Atibaia, sob o nº 71193.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 172,28m², a.c 118,92m², Bairro Jardim do Lago, Atibaia-SP.

ÔNUS: R.2 HIPOTECA expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **AV.13 PENHORA** expedida pela 1º Vara Cível de Atibaia, proc. 10053013420188260048. **AV.14 PREMONITÓRIA** expedida nestes autos. **AV.15 PENHORA** expedida nestes autos.

Agravo de Instrumento: 2104461-86.2023.8.26.0000 que tramita perante o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - 32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) para jul/2022 – (conf.fl.s.182).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 889.224,26 (oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e vinte e quatro reais e vinte 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. 8 de March de 2024.

Dra. Adriana da Silva Frias Pereira

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