

**03ª VARA CÍVEL DO FORO DE MARÍLIA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **MARIA APARECIDA CARDOSO LOPES ME**, bem como dos coproprietários **ANTONIO ZANCHIN, MARIA TEREZA DE MORAIS ZANCHIN, RAFAEL APARECIDO ZANCHIN, NEUZA ANGELO ZANCHIN, LUZIA TEREZA ZANCHIN e JOSÉ LUIZ ZANCHIN** e do terceiro interessado **MÁRIO MARANGÃO NETO**. O Dr. Luis Cesar Bertoncini, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Marília – 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 – **Processo nº 0009824-57.2019.8.26.0344** - em que **ESPÓLIO DE ROQUE MIRANDA DE MORAES**, representado por sua inventariante **JULIANA PAULA DE MORAES** move em face do referido executado 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](http://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 18h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 18h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **93,75% do valor da avaliação atualizada para o imóvel de matrícula 43.951 do 1º CRI de Marília e 75% do valor da avaliação atualizada para o imóvel de matrícula 20.907 do 1º CRI de Marília – os lances terão acréscimos mínimos de 5% do valor do lance corrente.**

**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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DOS BENS:** **a) Rua Frei Jacinto, nº 148, Apto. 100, Condomínio Residencial Saint Paul, Marília- SP. b) Rua Cedral, lote nº 19 da quadra nº 13, Bairro Jardim Marília, Marília- SP.**

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a

partir da sua imissão na posse.

**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 a 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 895 do CPC. 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 pela Gestora 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 - **tratando-se de imóveis indivisíveis deverão ser levados a leilão na sua integralidade**, reservando-se em favor dos condôminos o valor referente as suas cotas parte do produto da arrematação.

**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:** Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro ou, em caso de composição, deverá declinar na minuta de acordo quem arcará com tais despesas, sob pena de o executado suportá-las integralmente.

**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 irretroatável, 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 DOS BENS:**

**A) UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL SOB O N° 100**, localizada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Saint Paul, situado na Rua Frei Jacinto n° 148, nesta cidade, com área total de 88,4558 metros quadrados de construção, sendo 67,7100m<sup>2</sup> de área privativa; 20,7458 metros quadrados de área comum, inclusive com uma vaga de garagem (n° 02), localizada no pavimento térreo; correspondendo à unidade uma fração ideal de 5,88235% do terreno. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 2 dormitórios sendo 1 suite; wc social ,com azulejos/box de acrílico; sala 2 ambientes; wc social (box acrílico); cozinha com azulejos –gabinete/armário; área de serviço; revestimento dos wcs: cerâmico; piso interno: piso cerâmico; portas e batentes envernizadas; fechaduras e dobradiças de qualidade normal; esquadrias de ferro; pintura interna: regular estado de conservação; metais e louças de época padrão simples; interruptores, tomadas e luminárias de época padrão simples. (conf. fls. 288). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília sob o n° 6.137-01. Matriculado no 1º CRI de Marília sob o n° 43.951.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.p 67,7100m<sup>2</sup>, a.t 88,4558m<sup>2</sup>, térreo, 2 dorm., Marília-SP.

**ÔNUS:** **AV.2** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível de Marília-SP, proc. 100841937.2017.8.26.0344. **AV.3** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido pela 4ª Vara Cível de Marília-SP, proc. 1017187-15.2018.8.26.0344. **AV.4** PENHORA expedida nestes autos. **AV.5** PENHORA expedida pelo 4º Ofício Cível da Comarca de Marília- SP, proc. 1017187-15.2018.8.26.0344.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 229.428,52 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos) para mar/2021 (conf.fls.332).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 278.460,09 (duzentos e setenta e oito mil, quatrocentos e sessenta reais e nove centavos) para mar/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

**B) UM TERRENO COMPREENDENDO O LOTE N° DEZENOVE 19**, da quadra n° treze (13), do Bairro Jardim Marília, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Cedral, por 33,00 metros da frente aos fundos, área de 363,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote n° 20; de outro lado com o lote n° 18; nos fundos com o lote n° 12 e, pela frente com a mencionada via pública; distante 11,00 metros da esquina da Rua das Margaridas e, localizado do lado par da numeração. **CONSTA NA AV.2:** foi construído, um prédio residencial em tijolos sobre o n° 18 da Rua Cedral, com área de 50,00 metros quadrados de construção. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** o imóvel avaliado foi construído em alvenaria, coberto por telhas de barro, parte laje, assim caracterizado: 2 dormitórios, sala e copa conjugadas, 1 wc, 1 cozinha, área de serviço, parte do terreno nos fundos (terra batida) ; garagem para 2 autos coberta; acabamentos caracterizados pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: portas internas de madeira (necessitam de manutenção); esquadrias, janelas de ferro em estado regular; fachada com grades de vergalhão de 3/8; a pintura interna e externa, necessitam de manutenção (sinais evidentes de infiltração, garagem, copa e dormitório); piso interno e externo cerâmico; instalações elétricas e hidráulicas, materiais e componentes comuns; a calçada externa

(passeio público) é revestido por cimento desempenado. Localização meio de quadra. (conf. fls. 236). O referido imóvel está localizado em uma região residencial / comercial, bairro de classe padrão normal. O fluxo de Veículos pela Rua Cedral é normal. Está próximo de, Supermercado Florentino, Escola Estadual de Ensino Público, Posto de Saúde, Igreja, padaria, varejão de frutas e legumes. Acesso fácil a Rua Cedral, pela avenida da Saudade, Avenida Rio Branco, Rua 9 De Julho e Avenida Duque de Caxias. (conf. fls. 237). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília sob o nº 4639. Matriculado no 1º CRI de Marília sob o nº 20.907.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.c 99,17 m<sup>2</sup>, a.t. 363,00m<sup>2</sup>, 02 dorm., Marília- SP.

**ÔNUS:** **R.4** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de Marília-SP, proc. 831-00. **AV.5-6** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível de Marília, proc. 1016168.42.2016.8.26.0344. **AV.7** EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 4ª Vara Cível de Marília-SP, proc. 1017187-15.2018.8.26.0344. **AV.8** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Marília- SP, proc. 0007849-34.2018.8.26.0344. **AV.9** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Marília- SP, proc. 0007005-50.2019. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível de Marília, proc. 00085984620218260344. **AV.12** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Marília, proc. 00114034820195150101.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 179.418,42 (cento e setenta e nove mil, quatrocentos e dezoito reais, quarenta e dois centavos) para jan/2021 (conf.fls.253).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 220.140,67 (duzentos e vinte mil, cento e quarenta reais e sessenta e sete centavos) para mar/24 - 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, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Marília, 1 de Abril de 2024.

**Dr. Luis Cesar Bertoncini**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Marília – SP