

**Setor das Execuções Fiscais do Foro de Monte Mor – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **CASAFACIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME**. O **Dr. Gustavo Nardi**, MM. Juiz de Direito do Setor das Execuções Fiscais do Foro de Monte Mor – 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 Fiscal - **Processo nº 1000515-47.2015.8.26.0372** em que **MUNICÍPIO DE MONTE MOR**, move em face da referida executada, 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 **20/01/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/01/2024 às 13h e 15min**; 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 **25/02/2025 às 13h e 15min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% do valor da avaliação**.

**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 DO BEM**: Rua Projetada 07, nº 31, Lote 06, Quadra F, Jardim Monte Verde, Monte Mor – 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 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:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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.

**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 irrevogável, 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 LOTE DE TERRENO, SOB Nº 06 (SEIS), DA QUADRA "F",** do loteamento denominado "JARDIM MONTE VERDE", objeto da matrícula nº 44.381 (atualmente matriculado sob o nº 3.610 do livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor-SP) do CRI da Comarca de Capivari-SP, situado no bairro Lagoa, perímetro urbano do município de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari-SP, contendo a área superficial de 302,16m<sup>2</sup> (trezentos e dois metros e dezesseis decímetros quadrados), com 12,69m (doze metros e sessenta e nove centímetros) de desenvolvimento de curva (raio=9,00m) de frente para a confluência da Rua Projetada 16 com a Rua Projetada 07 e com rumo de 7º39'17"SE e 6,42m (seis metros e quarenta e dois centímetros), de frente para a Rua projetada do lado direito de quem de dentro do lote olha para a rua, com rumo de 82º20 '43"SW e 20,00m (vinte metros) confrontando com o lote 07, do lado esquerdo com rumo de 88º28'6"SE e 12,60m (doze metros e sessenta centímetros), confrontando com a Rua Projetada 16 e nos fundos com o rumo de 7º37'17"NW e 17,32m (dezessete metros e trinta e dois centímetros), confrontando com o lote 05. Esse lote situa-se na quadra completada pelas ruas Projetadas 06 e 15 (conf.fl.37). **DESCRIÇÃO DA MATRICULA MAIOR: UM TERRENO,** oriundo da unificação das GLEBAS "1-A" e "1-B", no interior do qual se encontra edificada uma CASA RESIDENCIAL, construída de tijolos, localizado no bairro da Lagoa, perímetro urbano do Município de Monte Mor-SP, com área superficial de 122.146,56m<sup>2</sup> (cento e vinte e dois mil, cento e quarenta e seis metros e cinquenta e seis decímetros quadrados), compreendido dentro do seguinte roteiro de medidas e confrontações: partindo do marco de madeira nº 01, cravado a 89,00m (oitenta e nove metros) no marco O (zero), segue 385,00m (trezentos e oitenta e cinco metros) até o marco de madeira nº 02, rumo magnético de zero grau de Norte a Sul, confrontando até aqui com propriedades de Máximo Baldiotti e de Fernando Soares Machado e sua mulher Raquel Caruso Machado; mais 236,50m (duzentos e trinta e seis metros e cinquenta centímetros), até o marco de madeira nº 03, rumo magnético de 90º de Oeste

a Leste, confrontando com o quinhão de propriedade de Máximo Baldiotti, do marco de madeira nº 03, deflete à direita e segue com o rumo de 13º15' de Noroeste para Sudeste, na distância de 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta centímetros), até atingir o marco nº 04, confrontando com propriedade de Máximo Baldiotti, daí, deflete à esquerda e segue margeando a Estrada Monte Mor-Sumaré, na distância de 77,40m (setenta e sete metros e quarenta centímetros), no rumo 71º14' Nordeste até o marco de madeira nº 05, cravado à margem da mesma: daí deflete à esquerda e segue na distância de 145,85m (cento e quarenta e cinco metros e oitenta e cinco centímetros), no rumo magnético de 13º15' Noroeste, confrontando com propriedade de Onofre Baldiotti, até atingir o marco nº 3D; daí, segue no mesmo rumo magnético, mesma extensão de 387,35m (trezentos e oitenta e sete metros e trinta e cinco centímetros) até o marco 5A, confrontando com dado de Onofre Baldiotti; deflete novamente à esquerda e segue confrontando com propriedade de Fernando Soares Machado e sua mulher Raquel Caruso Machado, numa distância de 206,00m (duzentos e seis metros), no rumo de Leste para Oeste, indo atingir o marco 1A; donde deflete finalmente à esquerda e segue com a mesma confrontação, numa extensão de 70,00m (setenta metros) com rumo magnético de 0º de Norte para Sul, indo atingir o marco 1, ponto inicial da presente descrição, fechando-se assim o perímetro. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Imóvel sem benfeitorias (conf.fls.37). **Cadastro Municipal sob nº 19.22.74.0.010.01.000. Matriculado no CRI de Monte Mor sob o nº 3.610. OBS: matriculado anteriormente sob o nº 44.381 do C.R.I. Da Comarca de Capivari.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Lote de Terreno, a.t 302,16m<sup>2</sup>, Bairro Lagoa, Monte Mor-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

OBS: AV.1 TRANSPORTE – O imóvel objeto desta matrícula foi loteado com denominação “JARDIM MONTE VERDE”, de acordo com as plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Monte Mor-SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 101.500,00 (cento e um mil e quinhentos reais) para jan/2023 (conf.fls.37).**

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, 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. Monte Mor – SP, 4 de December de 2024.

**Dr. Gustavo Nardi**

MM. Juiz de Direito do Setor das Execuções Fiscais do Foro de Monte Mor – SP