

**03ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA- SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **TRANSTERRA DE ARARAQUARA, TERRAPLENAGEM, CONSTRUTORA E PAVIMENTAÇÃO LTDA - EPP., TRANSTERRA - TRANSPORTES E LOCAÇÃO LTDA -ME e ARIIVALDO SEDENHO, Bem como terceiros interessados JOSÉ ROBERTO SEDENHO, ANA MARIA BRAZ SEDENHO, NILTON PEDRO SEDENHO, CLARICE BEBER SEDENHO e MARCELO JOSÉ GALHARDO.** O **Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença- **Processo nº 0009581-64.2019.8.26.0037** em que o **GUSTAVO TORRES FELIX** 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.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1º Leilão** terá início no dia **04/07/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/07/2022 às 17h e 38min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **11/08/2022 às 17h e 38min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% 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 DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Edson Loretto, bairro Chácara Flora, Araraquara/SP. Sítio São João.

**DÉBITOS:** Constan débitos da ação, no valor de **R\$ 119.452,00 (mar/22)**. 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 LANCE JUDICIAL, 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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até



o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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 Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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 DO BEM:** Direitos hereditários do devedor em relação a uma área de terras, correspondente ao remanescente da Gleba 2, encravada na Fazenda São João do Brejo Grande, Sesmaria das Cruzes, neste distrito, município e Comarca de Araraquara, com área de 12 alqueires, compreendida dentro do seguinte perímetro: " Começa no marco A, cravado na cerca de arame da



divisa com Pedro de Paula (localizado a 661,15 metros do marco 40), cravado na margem da Estrada de Rodagem atual – (Matão – Araraquara); daí segue na divisa com Pedro de Paula por 126,95 metros até atingir a cerca de arame da Estrada de Ferro antiga; daí segue pela cerca de arame até atingir a Estrada de Rodagem; acompanhando a Estrada de Rodagem na distância de 774,80 metros atingindo o marco de madeira de lei; daí sobe em reta com a distância de 708,70 metros, onde está cravado o marco de madeira de lei, confrontando com a Cia. Essedê de Empreendimentos Imobiliário – Chácara Flora (M.18.167); daí deflete 51°32' a direita com a distância de 137,50 metros confrontando com Clarice Sedenho (M.18.168), onde está cravado o marco de madeira de lei; daí com rumo de 66°02' NW e 71,78 metros de distância, na mesma divisa, vai encontrar o marco B, cravado na divisa de propriedade de Odinei Valentim Mione (M.54.606); daí com rumo de 24°28'13" SW e distância de 212,63 metros vai encontra novamente o marco A, início deste perímetro, encerrando uma área de 12 alqueires". **Lauda Pericial (332/333):** ˆ Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de inúmeros reparos, forro PVC, portas e esquadrias de ferro, paredes externas e internas com pintura desgastada, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana, piso cimentado em toda área interna, exceto em um dos dormitórios que é revestido por piso cerâmico; contendo os seguintes compartimentos: sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios. Área edificada – 46,21m<sup>2</sup> - conforme medidas auferidas "in loco". Construção de alvenaria de tijolos, padrão popular, necessitando de inúmeros reparos, parte lajotada e parte forro PVC, portas e esquadrias de ferro, paredes externas e internas com pintura desgastada e algumas trincas, coberta por telhas cerâmicas do tipo romana na parte com forro PVC e telhas do tipo francesa na parte lajotada; contendo os seguintes compartimentos: sala, copa/cozinha, banheiro, dois dormitórios e lavanderia. Área edificada – 102,20m<sup>2</sup> - conforme medidas auferidas "in loco". **Matriculado no 1º CRI de Araraquara-SP, sob o nº. 54.607.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos de área de terras. 12 alqueires. Duas construções (benfeitorias). Araraquara-SP.

**ÔNUS: Av. 02 – Av. 03** Ação de Cumprimento Provisório de Sentença – processo nº 0002151-61.2019.8.26.0037, 1ª Vara Cível do Araraquara-SP. Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até a presente data.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 6.445.000,00 (seis milhões e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) para fev/21.**

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**, 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. Araraquara, 9 de maio de 2022.

**Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso**  
MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP

