

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Monte Mor – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CLAUDINEI SANTOS DE SOUZA, FRANCISCO DE SOUZA BONFIM, MARIA APARECIDA DE SOUZA BONFIM e MARTA SANTOS DE CARVALHO**, bem como dos interessados, **PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA URBANIZADORA E CORRETORA LTDA, AGRE URBANISMO S.A e SÃO CLEMENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. O Dr. Rafael Imbrunito Flores, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca 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 **Carta Precatória Cível nº 1003079-86.2021.8.26.0372** expedida pelo Processo nº 1008667-13.2014.8.26.0019 que tramita perante a 3ª Vara Cível de Americana no qual **GERALDO SACILOTTO**, move em face do referido executado em 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 **18/03/2024 às 00h**, e encerramento no dia **21/03/2024 às 16h e 30min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 16h e 30min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido os bens 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: Lote 33, Quadra G2, Pq. Residencial São Clemente II, Bairro Boa Vista, 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 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.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 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 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 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 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: OS DIREITOS SOBRE O LOTEAMENTO “PARQUE RESIDENCIAL SÃO CLEMENTE PARA FASE II”, registrado sob nº R20 na matrícula 40.397 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari-SP em 18.11.2009. Lote nº 33 da Quadra G2, do Loteamento “Parque Residencial São Clemente Fase II”, localizado no Bairro Boa Vista, no município de Monte Mor, Comar de Capivari/SP, (atual Comarca de Monte Mor/SP; com a seguinte descrição: Situase com frente para o lado ímpar da Rua 23 (trecho 1), distante 24,00 metros da esquina com a Viela 7 para passagem de pedestre na quadra completa pelo lado par da Rua 40 (trecho 2) e do lado para da Rua 22 (trecho1), o que tudo mede 8,00 metros de frente para lado ímpar da Rua 23 (trecho 1), do lado direito de quem da mesma olha para o imóvel mede 25,00 metros, confrontando com o lote 32; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 34, e no fundo mede 8,00 metros, confrontando com o lote 04, perfazendo a área superficial de 200,00 (duzentos metros quadrados), conforme Instrumento Particular de contato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária, datada de 05/10/2011. Imóvel objeto da matrícula 40.397 do CRI de Capivari/SP e IM15.32.25.0100.01.000 (A.M.). O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judiciais eletrônicas. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: um sobrado, contendo, sala, copa, cozinha, 3 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço com banheiro, garagem para 4 carros (conf.fls.49). **Matriculado no CRI de Capivari sob o nº 40.397 – R.20.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 200m², 03 dorms, 04 vagas de garagem, Lot. Pq. Res. São Clemente, Boa Vista, Monta Mor/SP.

ÔNUS: O bem possui Alienação Fiduciária (conf.fls.51).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para mar/22 – (conf.fls.49 da Carta Precatória Cível – Auto de penhora e avaliação).

VALOR DO BEM IMÓVEL ATUALIZADO: **R\$ R\$ 432.190,45 (quatrocentos e trinta e dois mil, cento e noventa reais e quarenta e cinco centavos) para jan/2024 - será atualizado conforme a Tabela Pratica 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, 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, 18 de January de 2024.

Dr. Rafael Imbrunito Flores

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Monte Mor-SP