

**02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VALINHOS – SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª LEILÃO** e de intimação do executado **MARCOS CESAR DE ANDRADE NOGUEIRA**, bem como do credor fiduciário **BANCO ITAÚ S.A.** O **Dr. Geraldo Fernandes Ribeiro do Vale**, MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Valinhos – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial – **Processo nº 0004708-98.2014.8.26.0650** - em que **ELAINE CRISTINA ACORSI** 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), o **1º Leilão** terá início no dia **25/10/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 28/10/2022 às 14h e 20min**; 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 **29/11/2022 às 14h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida dos Estados, 619, casa 45, Condomínio Residencial Vila Fontana, Valinhos – 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 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. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e comprovadas pelo leiloeiro/exequente.

**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 ARREMATACÃO:** 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 DE UMA CASA nº “45” (QUARENTA E CINCO), integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “VILLA FONTANA” - (em construção), subordinado ao número**



619 pela Avenida dos Estados, nesta cidade e Comarca de Valinhos, unidade esta contendo sala/quarto, cozinha, AC. e banho, cujo terreno de utilização exclusiva possui as seguintes medidas e confrontações: 13,00m de frente para a Via de Circulação 4; 31,00m à direita (de quem da unidade autônoma olha para a mencionada via pública), confrontando com o terreno da casa nº. 46; 13,00m nos fundos, confrontando com o muro divisória para a Rua Paraná; 31,00m à esquerda, onde confronta com o terreno da casa nº. 44, ÁREAS DE CONSTRUÇÃO: privativa de 32,93000m<sup>2</sup>, participação nas áreas cobertas de uso comum de 0,32661m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 33,25661m<sup>2</sup>; e a área de terreno ocupada pela edificação de 32,93000m<sup>2</sup>. ÁREAS DE TERRENO: utilização exclusiva de 403,00000m<sup>2</sup>, sendo 370,07000m<sup>2</sup> de área reservada para jardim e quintal, área comum de 135,18950m<sup>2</sup>. Existindo no terreno uma área “non aedificandi” (faixa não edificante), sobre uma faixa com 3,00m de largura, situada em toda a extensão dos fundos do terreno, destinada ao escoamento de águas pluviais e à coleta de esgotos sanitários. A esta unidade autônoma corresponde uma FRAÇÃO IDEAL de 538,18952m<sup>2</sup> ou 1,61290% no terreno do Condomínio, constituído pela Gleba “A”, desmembrada da primitiva gleba situada à Rua Paraná, Bairro Santana, encerrando uma área de 34.970,69m<sup>2</sup>, descrita na matrícula nº. 74.027, do 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. (A presente ficha complementar foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, à vista de certidão de ônus expedida pelo 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 15/12/2008 sob nº, 10.041 neste cartório). **CONSTA NA REFERIDA MATRÍCULA:** PAVIMENTO TÉRREO contendo abrigo para autos, sala de estar, sala de jantar, sala de tv, escritório, cozinha, despensa, 01 (um) lavabo e área de serviço, com a área de 126,14m<sup>2</sup>, e PAVIMENTO SUPERIOR contendo mezanino, 01 (uma) suíte com banheiro, 02 dormitórios com closet e varanda, com a área de 95,14m<sup>2</sup>, totalizando a área privativa real coberta (edificada) de 221,28m<sup>2</sup>; área comum real coberta (edificada) de 0,32661m<sup>2</sup>, totalizando uma área real coberta (edificada) de 221,60661m<sup>2</sup>, sendo que a construção ocupará 126,14m<sup>2</sup> de área privativa de terreno (utilização exclusiva). (AV.2). **Cadastro Municipal sob o nº. 36295/00, setor 5896. Matriculado no CRI de Valinhos sob o nº 8.158.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos de um imóvel residencial, a.t 403,00m<sup>2</sup>, a.c 221,28m<sup>2</sup>, Condomínio Residencial Vila Fontana, Valinhos – SP.

**ÔNUS:** R.6 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA me favor de BANCO ITAÚ S.A.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.043.319,38 (um milhão, quarenta e três mil, trezentos e dezenove reais, e trinta e oito centavos) para jul/2022 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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. Valinhos, 18 de agosto de 2022.

**Dr. Geraldo Fernandes Ribeiro do Vale**

MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Valinhos – SP.

