



### **3ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **LUZIA NOGUEIRA DE VITO, NELVIO DE VITO, JULIANA MARIA PECORALI DE VITO**, bem como dos interessados **EVENTUAIS HERDEIROS DE ARNALDO DE VITO, GILSON DE VITO e ADONIS DE VITO**, e coproprietário **FRANCISCO DE VITO**. O Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Araraquara – 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 de Título Extrajudicial – **Processo nº 1012520-34.2018.8.26.0037** - em que **M. MIYASIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, move em face dos referidos executados 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), com **1º Leilão** que terá início no dia **17/03/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2025 às 14h e 00min**; 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 **28/04/2025 às 14h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% 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 Armando Sales Oliveira, 1020, Centro, Araraquara/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 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 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 PRÉDIO RESIDENCIAL** situado nesta cidade a Rua Armando Salles de Oliveira sob n. 1.020, entre as avenidas Joaquim de Souza Pinheiro e Pio Lourenço Corrêa, no quarteirão completado pela rua Carlos Gomes, e o seu terreno respectivo que mede, inclusive a edificação 10,00 metros de frente para a citada via pública; 8,40 metros de largura na linha dos fundos, onde divide com Luiz Carlos Martins e José Carlos Martins; por 43,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, (395,86m<sup>2</sup>) e confrontando de um lado com o prédio 1009 e de outro lado com o prédio 707 ambos da rua de situação. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Constituído por uma edificação principal e duas edificações distintas, ambas construídas sobre o mesmo terreno. Edificação Principal – 92,36m<sup>2</sup>: De alvenaria de tijolos, cobertura de telhas cerâmicas, piso externo cimentado, paredes externas rebocadas com pintura desgastada, paredes internas rebocadas e pintadas, piso cerâmico interno, esquadrias de ferro com vidros, azulejo nas paredes da cozinha e banheiro. A edificação é composta pelos seguintes compartimentos: 01 sala, 02 dormitórios, 01 escritório, 01 cozinha, 01 banheiro social. Na área frontal externa possui uma cobertura de telhas do tipo fibrocimento, que pode ser removida facilmente. Edículas I e II – 93,85m<sup>2</sup>: construídas nos fundos do imóvel, de alvenaria de tijolos, piso cerâmico, lajotadas, paredes externas rebocadas com pintura desgastada e paredes internas rebocadas e pintadas com algumas trincas e manchas de umidade. Área total construída: 186,21m<sup>2</sup> (conf.fls.578). **Cadastrado Municipal sob o nº 16.024.002.00. Matriculado no 1º CRI de Araraquara sob o nº 49.943.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Res., edículas, 2 quartos, a.t 395,86m<sup>2</sup>, a.t 186,21m<sup>2</sup>, Araraquara/SP.

**ÔNUS:** Não consta ônus ns referida matricula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.500,00 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos reais) para set/2024 (conf.fls.575-595).**

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. 29 de November de 2024.

**Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Araraquara – SP.