

07ª Vara Cível do Foro de Sorocaba – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MARCOS EDUARDO ALBERTO MARCELLO**, bem como das credoras fiduciárias **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, coproprietária **SYLVIA FERNANDES LABRUNETTI MARCELLO** e terceira interessada **VALESKA BASTOS**. O Dr. José Elias Themer, MM. Juiz de Direito da 07ª Vara Cível do Foro de Sorocaba – 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 1029711-80.2017.8.26.0602** em que **CONDOMINIO RESIDENCIAL ROCCA PORENA**, 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **22/07/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/07/2024 às 13h e 53min**; 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 **29/08/2024 às 13h e 53min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 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: Rua Pedro José Senger, 1746, Cond. Res. Rocca Porena, Sorocaba – 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 poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br 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, executado 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: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA Nº 11, do conjunto denominado "CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL ROCCA PORENA", com entrada pelo nº 1.746 da Rua Pedro José Senger, contendo no térreo, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha americana, área de serviço, escadarias de acesso ao pavimento superior, onde contém: escritório, banheiro, dois dormitórios, um deles tipo suíte; com a área privativa construída de 73,7313 metros quadrados, que somada a área comum construída de 1,907868 metros quadrados, totaliza a área construída de 75,639168 metros quadrados; cabendo-lhe o direito a guarda e/ou estacionamento de um veículo na parte frontal da unidade. O terreno faz frente para a Rua nº 2, onde mede 13,24 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 12; no lado esquerdo, onde mede 13,29 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 10; e nos fundos, onde mede 5,30 metros, confronta com Gleba 2, da planta de desdobro, de propriedade de Abílio Silveira e sua mulher; contendo uma área privativa de 70,3029 metros quadrados, uma área comum de 52,961071 metros quadrados, perfazendo a área total de 123,263971 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,80% nas partes comuns do condomínio. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** As casas possuem plantas iguais e abrangem salas de estar e jantar, lavabo, cozinha americana, área de serviço, wc social, 3 dormitórios, sendo uma suíte e quintal com churrasqueira, perfazendo uma área útil aproximada de 75,00m², cabendo-lhes o direito a guarda e/ou estacionamento de 1 veículo na porção frontal da unidade. Constatou-se, no entanto, que em geral, os proprietários das unidades edificaram coberturas para 2 vagas nesses locais (fls.306-336). **Cadastro Municipal sob nº 54.64.75.0443.01.011. Matriculado no 1º CRI de Sorocaba/SP sob o nº 132.487.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Residencial, a.t 75,639168m², a.p 73,7313m², Conj. Res. Rocca Porena, Sorocaba – SP.

ÔNUS: R.2-AV.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF cedido a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS. **AV.4 PENHORA** expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba – SP, proc. 0000306-30.2014.5.15.0003. **AV.5 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba – SP, proc. 4019617-61.2013.8.26.0602. **AV.6 INDISPONIBILIDADE** expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba – SP, proc. 0000306-30.2014.5.15.0003.

OBS: Consta na AV.3 que a credora Caixa Econômica Federal cedeu e transferiu seu crédito para a Empresa Gestora de Ativos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 365.294,07 (trezentos e sessenta e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais, e sete centavos) para nov/2023 (conf.flis.306-336).

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, 28 de June de 2024.

Dr. José Elias Themer

MM. Juiz de Direito da 07ª Vara Cível do Foro de Sorocaba – SP