

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LEME – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação das executadas **ELI TAVANIELLI ARRAIS – ME, ELI TAVANIELLI ARRAIS, bem como a interessada, NORMA POMMER ARRAIS**. A **Dra. Melissa Bethel Molina**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Leme - SP, na forma da lei.

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1003498-79.2018.8.26.0318** movida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU - SICOOB CREDIGUAÇU** 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 **18/09/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/09/2023 às 13h e 10min**; 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 **19/10/2023 às 13h e 10min(ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada para a data do leilão - No 2º pregão, lances inferiores a 60% do valor da avaliação, atualizado para a data do leilão (conf.fls.596)**.

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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Lote n.º 12, situado com frente para a Rua Carlos Franco de Camargo, n.º 160, Chácara Saúde, nesta cidade de Leme – 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 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.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, 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 irretratável, 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: Uma gleba de terras sob nº 12(doze) da respectiva planta do loteamento procedido pela firma outorgante vendedora de uma área industrial da qual esta gleba desmembra,

com a área de 5:710,12 ms² (cinco mil setecentos e dez metros e doze centímetros), de fora retangular, com as seguintes medidas e confrontações: na frente onde confronta com a Rua "A", interna e de circulação de toda a área, mede 65,25 m². (sessenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros); do lado esquerdo onde confronta com as glebas 10 (dez) e onze (11) ainda de propriedade da firma outorgante vendedora, mede 88,00 ma: (oitenta e oito metros); nos fundos, em reta, onde confronta com Domingos Cirula, mede 63,75 me. (Sessenta e três metros e setenta e cinco centímetros); e do lado direito, onde confronta com a gleba 13 (treze) já de propriedade do ora outorgado comprador, mede 87,50 ms. (oitenta e sete metros e cinquenta centímetros); que em referida gleba exigem sete (7) pequenos barrace, construídos de tijolos e coberto cor telhas, próprios para indústria; que a demarcação da gleba em apreço foi feita pelo agrimensor Antônio Carlos Cazella, registrada no C.R.E. A. sob. n° 17:777; cujo mapa original 'ficará arquivado no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, para os efeitos de direito, sendo a mesma desmembrada de uma maior área, situada no Bairro Serelepe em parte desmembrada da Fazenda Peroba, deste município e comarca de Leme. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de uma Chácara de Recreio, contendo as seguintes benfeitorias: casa sede (composta de dois dormitórios, suíte, banheiro social, copa/cozinha, sala de estar/jantar e varanda), rancho com sanitários, depósito e piscina. De um modo geral, podemos classificar o imóvel sub-judice no padrão: "Econômico", segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; Estado Conservação "E" – Reparos Simples, segundo critérios da tabela de Ross Heidecke, Idade Aparente de 45 anos, onde registra a área construída de 448,50 m², conf. fls. 277. **Cadastrado na municipalidade sob o n.º 000050495002000. Matriculado no 1º CRI de Leme-SP, sob nº 271.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Gleba de Terras, designada como lote, com área de 5.710,12 m², situado com frente para a Rua Carlos Franco de Camargo, Chácara Saúde, Leme – SP.

ÔNUS: AV.02 PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial de Leme/SP, proc. 318.01.2000.008368-6.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.139.820,00 (um milhão, cento e trinta e nove mil e oitocentos e vinte reais) para nov/21 - (conf.fls.275-299) que será atualizado para a data do leilão conforme a Tabela Prática 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, parágrafo 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. Leme, 1 de September de 2023.

Dra. Melissa Bethel Molina

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Leme - SP