

**Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria – SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **LUIZ GABRIEL RIBEIRO AUN**, bem como de sua cōnjuge, **RENATA CRISTINA SILVA FAITARONI AUN**, dos coproprietários, **MARIA GERTRUDES RIBEIRO AUN SIMÕES**, **RUY QUIRINO SIMÕES JUNIOR**, da usufrutuária, **MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN**, dos credores hipotecários, **BANCO BRADESCO S/A** e **NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A**, e a interessada, **MUNICIPIO DE PAULO DE FARIA**. O Dr. **Luan Casagrande**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível - **Processo nº 0002274-64.2007.8.26.0430** movida por **ABNER TAVARES DA SILVA falecido**, sendo seu **ESPÓLIO**, **MARIA GERTRUDES DIAS TAVARES**, **EURICO DIAS TAVARES**, **RENATA DIAS TAVARES** e **GILBERTO DIAS TAVARES** 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), o **1º Leilão** terá início no dia **22/05/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/05/2023 às 14h e 40min**; 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 **22/06/2023 às 14h e 40min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 GRUPO LANCE - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Lote 1: ESTANCIA MARIA GERTRUDES, Paulo de Faria/SP. Lote 2: Rua Zenha Ribeiro, Paulo de Faria/SP. Lote 3: Avenida 29 de Janeiro, Paulo de Faria/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.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema [www.grupolance.com.br](http://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 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, 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 ARREMATÇÃO:** 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:**

- a) **NUA PROPRIEDADE DE UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO “CHACARA SANTA GERTRUDES”**, neste município de PAULO DE FARIA, com a área de 16,5 alqueires de terras na medida paulista, correspondente a 39,93 hectares, confrontando-se ao norte, com o corredor boiadeiro; ao sul, com terras de Carmem Goulart Torrano e filhos; a leste, com o corredor boiando e a oeste, com o córrego das Pontes e perímetro urbano de Paulo de Faria, contendo benfeitorias. **Cadastrado no INCRA sob o nº 603066002011-8, com a denominação de “ESTANCIA MARIA GERTRUDES” (conf.R.16). Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 316.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Nua propriedade do Imóvel Rural, a.t 39,93 há, Chácara Santa Gertrudes, Paulo de Faria/SP.

**ÔNUS:** **AV.18** INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. **AV.17-AV.20** USUFRUTO VITALICIO em favor de MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN. **R.21** HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **AV.25** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo de Faria, proc. 82/2007. **R.26** IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE foi concedido ao MUNICIPIO DE PAULO DE FARIA a imissão provisória na posse sobre uma área de 8.626,59 metros quadrados do imóvel matriculado para a construção de casas populares para fins de interesse social. **AV.27** INDISPONIBILIDADE expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, proc. 00039569720124036106.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DE NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: R\$ 1.980.000 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais) para nov/2019 – conf.fls.476-479.**

- b) **NUA PROPRIEDADE DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com dois pavimentos, com diversos cômodos internos e garagem independente, construída de tijolos e coberta com telhas, bem como seu respectivo terreno que é parte integrante da quadra nº 34, da planta cadastral desta cidade, situada à Rua Zenha Ribeiro, atinge Duque de Caxias, esquina com a Avenida Theofilo Joaquim Ribeiro, recebendo o nº 920, medindo 15 metros de frente para a Rua Zenha Ribeiro; 22 metros por um lado confrontando com a Avenida Theofilo Joaquim Ribeiro 22 metros por outro lado com sucessores de Antonio Ribeiro de Castro e aos fundos 15 metros confrontando também com sucessores de Antonio Ribeiro de Castro. **CONSTA DO AUTO DE AVALIAÇÃO:** 01 cômodos para despejo, 01 banheiro, 01 lavanderia, 01 varanda, 01 copa e cozinha, 01 sala, 01 lavabo, 01 escritório, 03 salas interligadas, 02 holls e 01 garagem; no pavimento superior: 01 holl, 01 quarto, 01 banheiro, 01 quarto com banheiro e “Closed”, mais 02 apartamentos, com piso de ardósia, cerâmica na cozinha e madeiros no quartos, toda murada (conf.fls.478). **Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 3682.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Nua propriedade do Imóvel Residencial, Paulo de Faria/SP.

**ÔNUS:** **R.5** USUFRUTO VITALICIO em favor de MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN e GABRIEL AUN. **R.9** HIPOTECA em favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A. **R.10** HIPOTECA em favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A. **R.11** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo de Faria, proc. 99/03. **AV.14** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo de Faria, proc. 82/2007. **AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, proc. 00039569720124036106.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (duzentos mil reais) para nov/2019 – conf.fls.476-479.**

- c) **NUA PROPRIEDADE DE UM BARRACÃO** próprio para armazém construído de tijolos e coberto com telhas do tipo francesa, todo ladrilhado com tijolos e comentados situado nesta cidade e Comarca à Avenida 29 de Janeiro, quadra 46, bem como seu respectivo terreno que é parte integrante da data nº 04, da já mencionada quadra, medindo 9,5 (nove metros e meio) de frente, por 19 (dezenove) metros de cada lado, tendo as seguintes confrontações: pela frente, na distância de 9,5 metros com a Avenida 29 de Janeiro; por um lado, na distância de 19 metros com Waldir José Nunes; por outro lado, na distância de 19 metros, com Antonio Ribeiro Filho e aos fundos, na distância de 9,5 metros, com a casa da Agricultura.  
**Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 3684.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Nua propriedade do Barracão de Armazém, Paulo de Faria/SP.

**ÔNUS:** **R.5** USUFRUTO VITALICIO em favor de MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN e GABRIEL AUN. **R.10** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo Faria, proc. 99/03. **AV.13** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo Faria, proc. 82/2007. **AV.14** INDISPONIBILIDADE expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, proc. 00039569720124036106.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: R\$ 80.000,00 (quarenta mil reais) para nov/2019 – conf.fls.476-479.**

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. Paulo de Faria, 12 de April de 2023.

**Dr. Luan Casagrande**

MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria - SP