

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE MONTE MOR – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JOSE PEDRO DOS SANTOS**, bem como da sua cōnjuge se casado for, e do titular de dominio **CLUBE DE CAMPO SANTA CLARA DO LAGO**. O Dr. Rafael Imbrunito Flores, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Monte Mor – 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0003949-37.2010.8.26.0372** - em que **ASSOCIAÇÃO DE SOCIOS PROPRIETÁRIOS E CONDOMINOS DE CAMPO SANTA CLARA DO LAGO** 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.gruopolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/11/2023 às 13h e 33min**; 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 **28/11/2023 às 13h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% 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.lancejudicial.com.br/www.gruopolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua 43 (Rua Áustria), lote 02, quadra 21, Associação de Sócios Proprietarios e Condôminos do Clube de Campo Santa Clara Lago, Monte Mor – 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.lancejudicial.com.br/www.gruupolance.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 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 DE POSSE SOBRE UMA GLEBA designada por nº 05, oriunda do desmembramento do Sítio São Sebastião do Progresso, situado no Bairro

Campo Grande, nesta cidade, com área de 262.057,38m² ou 10.829 alq., assim descrita e caracterizada: inicia-se o polígono pelo ponto 39, assinalado em planta aprovada; e cravado no vertice formado com Rolf Kurt Zornigo e Alcindo Artem, onde deflete a esquerda segue rumo 73°05'12"NW a distância de 126,60m até o ponto 40, deflete a esquerda segue rumo 61°52'40"NW a distância de 536,68m até o ponto 41, daí confrontando com a Fazenda Santa Amalia, de Luiz Felipe Cintra, deflete a esquerda segue rumo 54°05'33"NW a distância de 46,60m até o ponto 42; deflete a esquerda segue rumo 42°43'24"SW e distancia de 378,44m até o ponto 43, deste confrontando com a Sociedade Beneficente de Amparo ao Menor, deflete a esquerda e segue com rumo 68°03'14"SE a distancia de 840,56m até o ponto A, daí voltando a confrontar com Rolf Kurt Zornig deflete a esquerda segue rumo 45°53'17"NE a distancia de 141,87m até o ponto B, deflete a esquerda segue rumo 59°41'55"NE a distância de 121,61m, até o ponto C, deflete a esquerda segue rumo 14°14'44"NW a distância de 91,63m até o ponto D, deflete a esquerda segue rumo 73°51'12"NHW .a distância de 79.69m até o ponto 39 que foi o referido ponto de partida. **CONSTA NO AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO: Lote de terreno, sob n 02, com área de 200m² localizada na 43, integrante de área maior (conf.fls.220). CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Uma edificação tipo residencial com 02 tipos de construções, com manifestações patológicas construtivas referentes a falta de acabamentos, umidade, infiltrações, trincas e fissuras, constatadas a partira da vistoria, necessitando de reparos importantes, com 157,91m² de área construída em padrão proletário e 95,96m² em cobertura simples. Entratento, notou-se que a construção possui 10,12 metros de testada. Assim, subtra-se 1,00m² (12 centímetros multiplicado por 8,38 metros) de total de 157,91 correspondente aos 12,00 centímetros que excedem, matematicamente, o limite do terreno em 10,00 metros (conf.fls.393). **Cadastrado no INCRA sob nº 9500251707982. Matriculado no 03º CRI de Campinas sob nº 113.587 (área maior).**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Residencial, a.t 200,00m², a.c 157,91m², Monte Mor/SP.

ÔNUS: **AV.4** INDISPONIBILIDADE expedida pela 11ª Vara do Trabalho de Campinas, proc. 01030006020095150130. **AV.5** PENHORA expedida pela 04ª Vara Cível da Comarca de Campinas, proc. 269/02. **AV.6** AÇÃO CÍVEL PÚBLICA expedida pela 01ª Vara Judicial da Comarca de Monte Mor, proc. 0003390-90.2004.8.26.0372. **AV.7** PENHORA expedida pelo 10º Ofício Cível da Comarca de Campinas, proc. 0045050-04-2000. **AV.8** PENHORA expedida pala 2ª Vara Cível de Monte Mor, proc. 00036453820108260372.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 105.436,32 (cento e cinco mil, quatrocentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos) para set/2020 (conf.fls.344-413).

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. Monte Mor, 6 de September de 2023.

Dr. Rafael Imbrunito Flores

MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Monte Mor – SP.