

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DE MARÍLIA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **THIAGO HENRIQUE REIS e SOLANGE DA SILVA COSTA REAIS**, bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. O Dr. **Gilberto Ferreira da Rocha**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Marília – 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 1008056-11.2021.8.26.0344** - em que **CONDOMÍNIO MARROCOS RESIDENCIAIS SALÉ** 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 14h e 45min**; 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 **29/02/2024 às 14h e 45min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**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:** Avenida Dr. Hércules Galletti, nº 260, Apto 403 Bloco 09, Jardim California, CEP: 17527-350, Marília– 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 ao 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.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/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 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 ARREMATÇÃO:** 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 O APARTAMENTO N° 403**, do Bloco 09, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, a ser edificado no Condomínio “**MARROCOS RESIDENCIAIS SALÉ**”, nesta cidade, na Avenida Doutor Hércules Galletti, que terá área real total de 91,707m<sup>2</sup>, sendo 41,850m<sup>2</sup> de área real privativa coberta; 12,500m<sup>2</sup> de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 37,357m<sup>2</sup> de área real de estacionamento de divisão proporcional; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,001927860 no terreno, descrito e caracterizado na matrícula n° 61.981, deste Serviço Registral, com direito a uma vaga de garagem livre/descoberta sob o n° 337, localizado no pavimento térreo. **Cadastrado na Prefeitura sob o n° 31701000 (AV.3). Matriculado no 1° CRI de Marília sob o n° 70.796**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 91,707m<sup>2</sup>, a.ú 41,850m<sup>2</sup>, 01 vaga de garagem, Cond. Marrocos Residenciais Salé, Marília-SP.

**ÔNUS: R.02 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **AV.5 PENHORA** expedida pelo 3° Ofício Cível de Marília/SP, proc. 1007575-19.2019.8.26.0344.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 12.047,69 (doze mil, quarenta e sete reais e sessenta e nove centavos) para out/23 (conf.fl.513-514) - Valor pago pelo(a) mutuário(a) até a presente data.**

Conforme decisão de fls.504-505: *“Deste modo, para fins da hasta pública, deve ser considerado o montante (atualizado) pago pelo executado no contrato de alienação fiduciária, tal qual constou na planilha atualizada juntada às fls. 471/481, ressaltando que caberá ao eventual arrematante a assunção da dívida junto à Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 105.694,80 (fl. 471), sob pena de não se tornar proprietário do bem cujos direitos foram penhorados.”*

OBS: O valor do saldo devedor, bem como o valor já adimplido foi atualizado às fls. 513-514, sendo este o considerado neste edital.

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. Marília, 24 de November de 2023.

**Dr. Gilberto Ferreira da Rocha**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Marília – SP