

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DE SÃO PEDRO - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **RAFAELA FALSARELLI – ME**, bem como do promitente vendedor **ALESSANDRO MIRA** e dos terceiros interessados **ALESSANDRO MIRA, ROBERTO BILUCA DA FONSECA, ORLANDO BALTIERI, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO, LUCREZ SECURITIZADORA DE ATIVOS S.A.** O Dr. Luis Carlos Martins, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de São Pedro - 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 0000057-80.2021.8.26.0584** - em que **JOSE ROSOLEM** move em face da referida executada 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, com **1º Leilão** que terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 14h e 05min**; 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 05min (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: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 João Storani, 475, altos do Botânico, São Pedro - SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro.

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, 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 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 AQUISITIVOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UM LOTE DE TERRENO localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob o nº **B-18 (dezoito) da Quadra B**, do loteamento **Altos do Jardim Botânico**, com **área de 1.000,00 m²** (um mil metros quadrados), e as medidas de **20,00m** (vinte metros) de frente para a **Rua 2** (dois); igual medida de largura no fundo, onde divisa com o **Lote B-12**; por **50,00m** (cinquenta metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com uma **viela**, e pelo lado esquerdo com o **Lote B-17**; lote esse sem benfeitorias, de formato retangular. **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** Casa com 3 quartos, sendo 2 suítes, 1 lavabo, copa/cozinha, lavanderia, e sala de estar/sala tv. Fundos tem 1 quarto com banheiro, área de churrasqueira e piscina. Área construída de 195,00m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 1.058/Q. Matriculado no CRI da Cidade de São**

Pedro sob nº 24.112.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos de uma casa com 3 quartos e piscina, a.t 1.000,00 m², a.c 195,00m², São Pedro - SP.

ÔNUS: **AV.06** INDISPONIBILIDADE expedida pela 02ª Vara do Trabalho de Piracicaba-SP, proc. 0147900-74.2009.5.15.0051. **AV.07** PENHORA expedida Vara do Trabalho de Sumaré-SP, proc. 0000768-57.2010.5.15.0122. **AV.08** PENHORA expedida Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de São Pedro-SP, proc. 0001490-08.2010.8.26.0584. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **R.10** ARRESTO expedida pela 1ª Vara Foro de São Pedro, proc. 1001565-73.2023.826.0584. **AV.11** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de São Pedro-SP, proc. 1001373-43.2023.8.26.0584.

OBS: Execução Fiscal informada nestes autos ao processo 1504263-63.2021.8.26.0584, conf.fl.s. 97-101.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) para jan/2022 (conf.fl.s.155/156).

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. 8 de December de 2023.

Dr. Luis Carlos Martins

MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de São Pedro - SP