

**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Monte Aprazível – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **JOSE LUIS SANCHES MAQUINAS AGRICOLAS ME** e **JOSÉ LUIS SANCHES**, bem como coproprietários **MARCOS ANTONIO SANCHES** e **PAULA RENATA THOEDORO MOREIRA SANCHES**, bem como usufrutuária **MICHELINA MATINES SANCHES**, por fim credor fiduciário **SICOOB UNIMAI S MANTIQUEIRA – COOPERATIVA DE CRÉDITO**. A **Dra. Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Monte Aprazível-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 Execução Fiscal – **Processo nº 0003467-98.2010.8.26.0369** - em que **FAZENDA NACIONAL** move em face dos referidos executados em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 40min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 40min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Alecio Zanerato, 311, Jd.Satélite/Jd Continental – CEP 16700-000 – Guararapes-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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições



de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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:** Parte ideal de 33,33% de um lote de terras, sob o nº 18, da quadra nº 10, do Jardim Continental, nesta cidade e comarca de Guararapes, deste Estado, com a área de 360,00 metros quadrados, lado ímpar, com frente para a rua Alescio Zanerato e distante trinta e nove metros e cinquenta centímetros (39,50m) da rua Kakutaro Shiguemoto, mede doze (12) metros, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel confronta com o lote 17, mede trinta (30) metros, do lado esquerdo confronta com o lote 19, mede trinta (30) metros, e nos fundos confronta com o lote 09, mede doze (12) metros. **Benfeitoria (Av. 12):** Um prédio residencial, área construída de 116,60 metros quadrados. **Cadastrado na PM sob o nº. 01.01.169.0336.001. Matriculado no CRI de Guararapes-SP, sob o nº 5.306.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Parte ideal de uma casa. A. Tot. 360,00mts². A. Cons. 116,60mts². Guararapes-SP.



**ÔNUS: R. 11** Usufruto em favor de MICHELINA MATINES SANCHES. **Av. 17** Penhora expedida pela Vara do Trabalho de Tanabi-SP, processo nº 0001587-14.2011.5.15.0104. **Av. 18** Indisponibilidade expedida pela Vara do Trabalho de Tanabi-SP, processo nº 0001587-14.2011.5.15.0104. **Av. 19** Penhora expedida pela 1º Ofício de Monte Aprazível-SP, processo nº 742010. **R. 20** Alienação Fiduciária, 66,67% da nua propriedade do imóvel, credor SICOOB UNIMAIS MANTIQUEIRA – COOPERATIVA DE CRÉDITO. **Av. 21** Penhora expedida pela Vara do Trabalho de Tanabi-SP, processo nº 0001587-14.2011.5.15.0104. **Av. 22** Indisponibilidade expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 5 região, Guanambi/BA, processo nº 00015169220125050641. **Av. 23** Indisponibilidade expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 5 região, Guanambi/BA, processo nº 00019857520115050641.

**VALOR DE 33,33% DA PARTE IDEAL PENHORADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 103.608,86 (cento e três mil, seiscentos e oito reais e oitenta e seis centavos) para abr/22 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

**VALOR TOTAL DO BEM IMÓVEL: R\$ 310.857,67** (trezentos e dez mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta e sete centavos) para abr/22.

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, 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. Monte Aprazível, 16 de maio de 2022.

**Dra. Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini**

MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Monte Aprazível-SP

