

**03ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA- SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **IMOBILIÁRIA CUSINATO**, bem como terceiros interessados **MARILEI APARECIDA BERTHO FERREIRA, JOÃO LUIZ FERREIRA, MARCOS SERGIO CABREIRA PEDRAZA e SOLANGE REGINA RAMOS PEDRAZA**. O Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISO**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1011754-49.2016.8.26.0037** em que a **EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE** 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.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1ª Praça/leilão** terá início no dia **16/11/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **19/11/2021 às 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça/leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/12/2021 às 14h e 00min (ambas no 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:** A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) - LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DÉBITOS:** Constan débitos da ação, no valor de **R\$ 268.868,14 (nov/20)**. 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 seja 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 ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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 DOS BENS:**

**1)** Direitos sobre o imóvel: Loja nº 7, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE, situada na Avenida Bento de Abreu, 715, nesta cidade, com área real privativa de 25,62m², a área real comum construída de 8,94m², correspondentes as partes de uso e gozo comum do edifício, perfazendo a área total construída de 34,56², correspondendo no terreno a uma fração ideal de

4,365% ou 38,5032m<sup>2</sup>. **Cadastrado PMA: 17005019. Matriculado no 1º CRI de Araraquara-SP, sob o nº 78.954**

**Observação:** *O referido imóvel ainda consta em nome de Joao Luiz Ferreira e Marilei Aparecida Bertho Ferreira, sendo o mesmo vendido a Imobiliária Cusino Ltda., conforme contrato anexado às fls. 68 a 73, datado de 01/02/2015.*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos da loja nº7. A. priv. 25,62m<sup>2</sup>. A. cons. 34,56m<sup>2</sup>. EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE

**LOCAL DO BEM:** Av. Bento de Abreu, 715 - Jardim Primavera, Araraquara - SP, 14802-386.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até a presente sobre o bem.

**VALOR DO BEM IMÓVEL: R\$ 173.382,41 (cento e setenta e três mil, trezentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos) para ago/21;**

**2)** Direitos sobre o imóvel: Loja nº 11, localizada no 1º andar do EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE, situada na Avenida Bento de Abreu, 715, nesta cidade, com área real privativa de 25,62m<sup>2</sup>, a área real comum construída de 8,94m<sup>2</sup>, correspondentes as partes de uso e gozo comum do edifício, perfazendo a área total construída de 34,56<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 4,365% ou 38,5032m<sup>2</sup>. **Cadastrado PMA: 17005023. Matriculado no 1º CRI de Araraquara-SP, sob o nº 78.959.**

**Observação:** *O referido imóvel ainda consta em nome de Joao Luiz Ferreira e Marilei Aparecida Bertho Ferreira, sendo o mesmo vendido a Imobiliária Cusino Ltda., conforme contrato anexado às fls. 68 a 73, datado de 01/02/2015.*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos da loja nº11. A. priv. 25,62m<sup>2</sup>. A. cons. 34,56m<sup>2</sup>. EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE

**LOCAL DO BEM:** Av. Bento de Abreu, 715 - Jardim Primavera, Araraquara - SP, 14802-386.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até a presente sobre o bem.

**VALOR DO BEM IMÓVEL: R\$ 122.593,62 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta e dois centavos) para ago/21; e**

**3)** Direitos sobre o imóvel: Loja nº 12, localizada no 1º andar do EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE, situada na Avenida Bento de Abreu, 715, nesta cidade, com área real privativa de 25,62m<sup>2</sup>, a área real comum construída de 8,94m<sup>2</sup>, correspondentes as partes de uso e gozo comum do edifício, perfazendo a área total construída de 34,56<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 4,365% ou 38,5032m<sup>2</sup>. **Cadastrado PMA: 17005024. Matriculado no 1º CRI de Araraquara-SP, sob o nº 78.960.**

**Observação:** *O referido imóvel ainda consta em nome de Joao Luiz Ferreira e Marilei Aparecida Bertho Ferreira, sendo o mesmo vendido a Imobiliária Cusino Ltda., conforme contrato anexado às fls. 68 a 73, datado de 01/02/2015.*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos da loja nº12. A. priv. 25,62m<sup>2</sup>. A. cons. 34,56m<sup>2</sup>. EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE

**LOCAL DO BEM:** Av. Bento de Abreu, 715 - Jardim Primavera, Araraquara - SP, 14802-386.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até a presente sobre o bem.

# LANÇE JUDICIAL

desde 2009

**VALOR DO BEM IMÓVEL: R\$ 122.593,62 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta e dois centavos) para ago/21.**

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**, 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. Araraquara, 31 de agosto de 2021.

**Dr. PAULO LUIS APARECIDO TREVISO,**  
MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP