**Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **LUIZ GABRIEL RIBEIRO AUN, bem como de sua cônjuge, RENATA CRISTINA SILVA FAITARONI AUN, dos coproprietários, MARIA GERTRUDES RIBEIRO AUN SIMÕES, RUY QUIRINO SIMÕES JUNIOR, da usufrutuária, MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN, dos credores hipotecários, BANCO BRADESCO S/A e NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, e a interessada, MUNICIPIO DE PAULO DE FARIA.** O **Dr. Luan Casagrande,** MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria - 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 da Ação de Procedimento Comum Cível - **Processo nº 0002274-64.2007.8.26.0430** movida por **ABNER TAVARES DA SILVA falecido, sendo seu ESPÓLIO, MARIA GERTRUDES DIAS TAVARES, EURICO DIAS TAVARES, RENATA DIAS TAVARES e GILBERTO DIAS TAVARES** em face dos referidos executados, 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**, o **1º Leilão** que terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 30min**; 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 **15/10/2024 às 15h e 30min (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 GRUPO LANCE **-** www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Lote 2: Rua Zenha Ribeiro, Paulo de Faria/SP. Lote 3: Avenida 29 de Janeiro, Paulo de Faria/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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da PRIMEIRA etapa, proposta por valor NÃO inferior ao da avaliação; (ii) até o início da SEGUNDA etapa, proposta por valor que NÃO seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de INCAPAZ, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 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 DO BEM:**

**a) NUA PROPRIEDADE DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL,** com dois pavimentos, com diversos cômodos internos e garagem independente, construída de tijolos e coberta com telhas, bem como seu respectivo terreno que é parte integrante da quadra nº 34, da planta cadastral desta cidade, situada à Rua Zenha Ribeiro, atinge Duque de Caxias, esquina com a Avenida Theofilo Joaquim Ribeiro, recebendo o nº 920, medindo 15 metros de frente para a Rua Zenha Ribeiro; 22 metros por um lado confrontando com a Avenida Theofilo Joaquim Ribeiro 22 metros por outro lado com sucessores de Antonio Ribeiro de Castro e aos fundos 15 metros confrontando também com sucessores de Antonio Ribeiro de Castro. **CONSTA DO AUTO DE AVALIAÇÃO:** 01 cômodos para despejo, 01 banheiro, 01 lavanderia, 01 varanda, 01 copa e cozinha, 01 sala,01 lavabo, 01 escritório, 03 salas interligadas, 02 holls e 01 garagem; no pavimento superior: 01 holl, 01 quarto, 01 banheiro, 01 quarto com banheiro e "Closed", mais 02 apartamentos, com piso de ardósia, cerâmica na cozinha e madeiros no quartos, toda murada (conf.fls.478). **Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 3682.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Nua propriedade do Imóvel Residencial, Paulo de Faria/SP.

**ÔNUS: R.5** USUFRUTO VITALICIO em favor de MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN e GABRIEL AUN. **R.9** HIPOTECA em favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A. **R.10** HIPOTECA em favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A. **R.11** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo de Faria, proc. 99/03. **AV.14** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo de Faria, proc. 82/2007. **AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, proc. 00039569720124036106.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para nov/2019 – conf.fls.476-479.

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R$ 534.770,61 (quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta reais e sessenta a um centavos) para ago/24 - atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

**b) NUA PROPRIEDADE DE UM BARRACÃO** próprio para armazém construído de tijolos e coberto com telhas do tipo francesa, todo ladrilhado com tijolos e comentados situado nesta cidade e Comarca à Avenida 29 de Janeiro, quadra 46, bem como seu respectivo terreno que é parte integrante da data nº 04, da já mencionada quadra, medindo 9,5 (nove metros e meio) de frente, por 19 (dezenove) metros de cada lado, tendo as seguintes confrontações: pela frente, na distância de 9,5 metros com a Avenida 29 de Janeiro; por um lado, na distância de 19 metros com Waldir José Nunes; por outro lado, na distância de 19 metros, com Antonio Ribeiro Filho e aos fundos, na distância de 9,5 metros, com a casa da Agricultura. **Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 3684.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Nua propriedade do Barracão de Armazém, Paulo de Faria/SP.

**ÔNUS: R.5** USUFRUTO VITALICIO em favor de MARIA APARECIDA RIBEIRO AUN e GABRIEL AUN. **R.10** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo Faria, proc. 99/03. **AV.13** PENHORA expedida pela Vara Única de Paulo Faria, proc. 82/2007. **AV.14** INDISPONIBILIDADE expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, proc. 00039569720124036106.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para nov/2019 – conf.fls.476-479.

**Valor atualizado da avaliação: R$ 106.954,12 (cento e seis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e doze centavos) para ago/24 - atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 0011035-23.2024.5.15.0082 que tramita perante o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO ASSESSORIA DE EXECUÇÃO I DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP; 0007319-42.2020.8.26.0576 que tramita peranta a 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

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**, 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. Paulo de Faria, 6 de September de 2024.

**Dr. Luan Casagrande**
MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Paulo de Faria - SP