

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

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **MARIA JOSÉ MODENA**, e dos interessados **MILTON BENEDITO DE ALMEIDA** e **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA**. 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, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença - **Processo nº 1011749-76.2016.8.26.0344 (01)**, movida por **CONDOMÍNIO RIO BRANCO CENTER** 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 17h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 17h 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 Rio Branco nº 936, Edifício Rio Branco Center, sala nº 83 e 84, 8º andar, Bairro Senador Salgado Filho, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo.

**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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 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:**

**1. UNIDADE AUTÔNOMA Nº 83**, situada no 8º pavimento do Prédio de uso comercial denominado “EDIFÍCIO RIO BRANCO CENTER”, à Avenida Rio Branco, nº 936, Bairro Senador Salgado Filho, nesta cidade, com a área de uso exclusivo de 51,5000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 14,1250 m<sup>2</sup>; área de garagem de 23,6666 m<sup>2</sup>; área total de construção de 89,2916 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 2,77777% do terreno, e uma única vaga na garagem. O Edifício Rio Branco Center, acha-se construído em terreno com a área de 900,00 m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 22.520, deste cartório. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 782434-3 (AV2). Matriculado no CRI de Marília sob o nº 23.898.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Sala, a.t 89,2916m<sup>2</sup>, a.ú 51,5000m<sup>2</sup>, Ed. Rio Branco Center, Bairro Senador Salgado Filho, Marília-SP.

**ÔNUS:** **AV.5** INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE. **AV.7** ARRESTO expedido pela 1ª Vara Cível de Assis, proc. 0004055-29.1995.8.26.0047 (1995-4055-5) – ordem nº 2554/1999. **AV.8** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível de Marília, proc. 5080-77.1995. **AV.15** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais) para set/2022 (conf.fls.735-766).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 228.388,49 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos) para mar/2024 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

**2. UNIDADE AUTÔNOMA Nº 84**, situada no 8º pavimento, do prédio de uso comercial denominado “EDIFÍCIO RIO BRANCO CENTER”, à Avenida Rio Branco, nº 936 – Bairro Senador Salgado Filho, nesta cidade, com a área de uso exclusivo de 51,5000 m<sup>2</sup>; área de uso comum de 14,1250 m<sup>2</sup>; área de garagem de 23,6666 m<sup>2</sup>; área total de construção de 89,2916 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 2,77777% do terreno e uma única vaga na garagem. O Edifício Rio Branco Center, acha-se construído em terreno com a área de 900,00 m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 22.520, deste cartório. **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 782435-1 (AV.2). Matriculado no 01º CRI de Marília/SP sob nº 23.899.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Sala, a.t 89,2916m<sup>2</sup>, a.ú 51,5000m<sup>2</sup>, Ed. Rio Branco Center, Bairro Senador Salgado Filho, Marília-SP.

**ÔNUS:** **AV.5** INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE. **AV.07** ARRESTO expedido pela 01ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP, proc. 0004055-29.1995.8.26.0047 (1995-4055-5) – ordem nº 2554/1999. **AV.08** PENHORA expedida pelo 01º Ofício Cível da Comarca de Marília, proc. 5080-77.1995. **AV.15** PENHORA expedida nestes autos.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Cabe salientar que as salas 83 e 84 estão integralizadas, ou seja, funcionam como apenas um imóvel, inclusive com apenas uma porta de

entrada. Para que voltem a se tornar dois imóveis seriam necessárias reformas internas. Este profissional avaliará apenas uma das salas individualizada na matrícula acima exposta (conf.fls.735-766).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais) para set/2022 (conf.fls.735-766).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 228.388,49 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos) para mar/2024 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/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. 28 de March de 2024.

**Dr. Gilberto Ferreira da Rocha**

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