

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, 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, 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, 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 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:

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 m², área de uso comum de 14,1250 m²; área de garagem de 23,6666 m²; área total de construção de 89,2916 m², 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 m², 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 89,2916m², a.ú 51,5000m², 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 m²; área de uso comum de 14,1250 m²; área de garagem de 23,6666 m²; área total de construção de 89,2916 m², 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 m², 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 89,2916m², a.ú 51,5000m², 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.