



## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ATIBAIA - SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **RONALDO AVIGNI, GABRIELA MAVEL AVIGNI, GABRIELA MAVEL AVIGNI IMOBILIÁRIA** bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. A Dra. Adriana da Silva Frias Pereira, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível da Comarca de Atibaia – 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1007943-72.2021.8.26.0048** - em que **CARLOS EDUARDO CIOSSANI** 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/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **06/08/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 09/08/2024 às 13h e 53min**; 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 **29/08/2024 às 13h e 53min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Jardim Botânico, 440-A, Nova Cerejeiras, Atibaia – SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) 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 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: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O IMÓVEL CASA RESIDENCIAL 01** do condomínio “RESIDENCIAL JARDIM BOTANICO”, localizado na Rua Jardim Botânico nº 440A, Bairro de Caetetuba, zona urbana do município e comarca de Atibaia- SP, com uma área total de 86,92m<sup>2</sup>, assim distribuída: área privativa edificada de 41,50m<sup>2</sup> área de terreno privativa de 31,42m<sup>2</sup>, situada na lateral e parte da frente; e área comum de 14,00m<sup>2</sup> localizada na frente da unidade que serve de garagem para um veículo, correspondendo essa unidade no terreno do condomínio uma fração ideal de 41,885%, ou seja, 86,92m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: pela frente com a área comum e com a Rua Jardim Botânico; nos fundos, com muro localizado na divisa com o lote 03; do lado direito de quem da rua olha para a unidade com o muro localizado na divisa e alinhamento da Rua Cruz de Malta; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Casa Residencial 02. O condomínio esta edificado em um terreno com a área de 207,52m<sup>2</sup>,

correspondente ao Lote 02 da Quadra 29, do loteamento Nova Cerejeiras. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 09.202.002.00-0118870. Matriculado no 1º CRI da Cidade de Atibaia-SP sob nº 115.570.**

**DESCRITÃO COMERCIAL:** Direitos do Imóvel Residencial, a.t 86,92m², a.c 41,50m², Cond Residencial Jardim Botânico, Atibaia-SP.

**ÔNUS:** **AV.1** RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS. **R.04-AV.5** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.06** PENHORA expedida nestes autos. **AV.07** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível de Atibaia – SP, proc. 10014158520228260048.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTO expedida pela Vara do Trabalho de Atibaia-SP, proc. 0011948-30.2021.5.15.0140 (conf.fls.413-416).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) para março/2023 (conf.fls.409).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 283.296,27 (duzentos e oitenta e três mil e duzentos e noventa e seis reais e vinte e sete centavos) para junho/2024- atualizado conforme tabela prática monetária do 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, § 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. 22 de July de 2024.

**Dra. Adriana da Silva Frias Pereira**

MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia– SP