

2ª Vara Cível do Foro das Comarca de Leme – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do condômino **ANTONIO MACHADO DO NASCIMENTO**, bem como do titular de domínio, **JOSAN – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**. A Dra. **Melissa Bethel Molina**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro das Comarca de Leme-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio ora em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0002724-95.2020.8.26.0318** movida por **FABIANA APARECIDA CACHOVA** em face do referido condômino, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **03/04/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **06/04/2023 às 13h e 13min**; 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 **27/04/2023 às 13h e 13min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

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 **LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Valentim Baciotti, 155, Jardim do Sol - CEP 13610-810, Leme-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 os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 3% 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 incluída 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. 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 sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: 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 SOBRE UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIA, situado nesta cidade e comarca de Leme, SP, no Jardim do Sol, sob nº 06 da quadra “D”, com a área de 320,00 metros quadrados, lado par, medindo 10,00 metros de frente para a rua 05, denominada rua Valentim Bacciotti, do lado direito mede 32,00 metros confrontando com os lotes 03, 04 e 05, do lado esquerdo mede 32,00 metros confrontando com o lote 07, nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 02, distante o seu canto direito 32,00 metros do alinhamento da rua 09, denominada rua Maria Fercem. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: sendo que, nele existe uma edificação tipo casa de morada com cerca de 120 m² (cento e vinte metros quadrados), contendo 3 (três) quartos, 2 (dois) banheiros, sala, copa, e cozinha, com piso frio e laje, em regular estado de conservação; e garagem na frente somente com contrapiso (concreto), em mau estado de conservação; e nos fundos do lote de terreno existe uma construção, começada e sem terminar, aparentando suas obras estarem paralisadas há bastante tempo, contendo 1 quarto e uma área, com cerca de 30 m² (trinta metros quadrados); e a frente do imóvel possui contrapiso de concreto, porém, todo trincado e em mau estado de conservação (conf.fls.42). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 7-1903-0155-00 Lote de uso exclusivamente residencial. Matriculado no CRI de Leme sob o nº 28.685.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Residencial, a.t 320m², a.c 120m², 03 dorms, garagem, Jardim do Sol, Leme/SP.

ÔNUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) para jun/21 (conf.fls.51).

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, 27 de March de 2023.

Dra. Melissa Bethel Molina

MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro das Comarca de Leme – SP.

