

**3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí – SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA** e de intimação dos executados **ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, bem como os compromissários, **ORTENSE & ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CLOVIS SANTOS RODRIGUES ALVES, CLOVIS SANTOS RODRIGUES ALVES, ACYR RAGUGNETTI FILHO, MARIA INÊS MARICATTO RAGUGNETTI, EPAMINONDAS TEOTONIO, ELIETE CORREA SILVEIRA TEOTONIO. A Dra. Ligia Cristina Bernardi Machado, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí-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 do Cumprimento de Sentença – Processo nº **0009215-78.2017.8.26.0624** - em que **THAYS AVALLONI PAVANELLI** move em face da referida executada em 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](http://www.LanceJudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **04/07/2022 às 00h**, e encerramento no dia **07/07/2022 às 13h e 27min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/08/2022 às 13h e 27min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As fotos, a descrição detalhada e a matrícula atualizada do imóvel a ser apreçado estão disponíveis no site do Gestor.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pela regras contidos nos **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, subrogam-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.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação.)

**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.

**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.

**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 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 inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e comprovadas pelo leiloeiro/exequente.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): (1) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (2) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**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 seja recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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: TERRENO**, rua Humaitá, Centro, Município de Tatuí (SP), medindo 32,00m de frente para a referida rua; 48,30m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o prédio nº 588, da rua Humaitá, e nºs. 30,28-A, 28,26,24 e 22, todos com frente para a Rua Sete de Abril; 48,30m do lado esquerdo, confrontando como prédio nº 628, da rua Humaitá, e com imóvel da matrícula nº 75,363; 33,60m nos fundos, confrontando com os prédios nºs. 603,607,613,621,625 e 629, todos com frente para a rua Nhonho da Botica, perfazendo a área de 1.584,24m<sup>2</sup>. Imóvel este distância 30,50m da rua Sete de Abril. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 0136.0134. Matriculado no CRI de Tatuí sob o nº 75.364.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula **R.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AV.3 PENHORA** expedida pela 1ª Vara Cível de Tatuí, proc. 4003248-23.2013.8.26.0624. **AV.4 PENHORA** expedida pela 2ª Vara Cível de Tatuí, proc. 0013369-76.2016.8.26.0624. **AV.12 PENHORA** expedida nestes autos. **AV.13 PENHORA** expedida pela SEF de Tatuí, proc. 502099-66.2014.8.26.0624. **AV.14 ARRESTO** expedida pela 2ª Vara Cível de Tatuí no proc. 0005054-83.2021.8.26.0624.

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.533.144,33 (três milhões, quinhentos e trinta e três mil, cento e quarenta e quatro reais e trinta e três centavos) para jun/2022 - atualizada conforme a Tabela Prática Monetário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-TJ/SP.**

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. Tatuí, 13 de junho de 2022.

**Dra. Ligia Cristina Bernardi Machado**

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí-SP

