

**02ª Vara Cível Da Comarca De Monte Mor – SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** e de intimação da executada **SONIA HELENA SALLA**. O **Dr. Rafael Imbrunito Flores**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Monte Mor - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Rescisão do contrato e devolução do dinheiro em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0001518-15.2019.8.26.0372** que **VALDEIR DE ALMEIDA ORLANDI** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **24/01/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **27/01/2022 às 16h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/02/2022 às 16h e 30min (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:** 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.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelo leiloeiro **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP nº 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** Saída do km. 03 da Rodovia MOR 020 (Monte Mor – Indaiatuba), Estado de São Paulo.

**DÉBITOS:** Constam débitos da ação, no valor de **R\$ 39.103,11 (fev/19)**. 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 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.

**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): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% 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).

**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.

**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 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 uma gleba de terras, designada de "SÍTIO SÃO LUIZ – GLEBA 01 – LOTE 03", com a área de 42.360,16m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil, trezentos e sessenta metros e dezesseis decímetros quadrados), localizada no Bairro Chapadão, Município e Comarca de Monte Mor, oriundo da subdivisão do imóvel denominado Sítio São Luiz- Gleba 01, assim descrito e caracterizado: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 122ª, vértice este localizado na margem da Estrada Municipal (Município de Monte Mor) dividindo com a referida Estrada e com o Sítio São Luiz – Gleba 01 – Lote 04, objeto da matrícula nº 10.915 deste oficial de Registro, deste, segue confrontando com o Sítio São

Luiz – Gleba 01 – Lote 04 , objeto da matrícula nº 10.915 deste Oficial de Registro, com o seguinte azimute e distância: 132º44'59" e 208,80m (duzentos e oito metros e oitenta centímetros) ,até o vértice 122C, deste segue confrontando com o Sítio São Luiz – Gleba 01 – Lote 06, objeto da matrícula nº 10.917 (deste oficial de Registro, com o seguinte azimute e distância: 204º33'14" e 151,48m (cento e cinquenta e um metros e quarenta e oito centímetros), até o vértice 111H, deste segue confrontando com o Sítio São Luiz – Gleba 01 – Lote 05, objeto da matrícula nº 10.916 deste Oficial de Registro, com o seguinte azimute e distância: 312º26'57" e 115,27m (cento e quinze metros e vinte e sete centímetros), até o vértice 111G, deste segue confrontando com o Sítio São Luiz, Gleba 01 – Lote 01, objeto da matrícula nº 10.912 deste Oficial de Registro, com os seguintes azimutes e distâncias: 312º26'57" e 57,47m (cinquenta e sete metros e quarenta e sete centímetros), até o vértice 111F, 312º26'57" e 40,35m (quarenta metros e trinta e cinco centímetros), até o vértice 111C, deste segue confrontando com o Sítio São Luiz – Gleba 01 – Lote 02, objeto da matrícula nº 10.913 deste Oficial de registro com os seguintes azimutes e distâncias : 312º26'57" e 43,13m ( quarenta e três metros e treze centímetros), até o vértice 111B, 316º47'31" e 110,26m (cento e dez metros e vinte e seis centímetros), até o vértice 111A, vértice este localizado na margem da Estrada municipal (Município de Monte Mor), deste segue margeando a referida Estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 64º25'27" e 3,77m (três metros e setenta e sete centímetros), até o vértice 112, 68º23'19" e 20,88m (vinte metros e oitenta e oito centímetros), até o vértice 113, 74º23'41" e 17,06m (dezessete metros e seis centímetros), até o vértice 114, 78º01'50" e 17,42m (dezessete metros e quarenta e dois centímetros), até o vértice 115, 79º07'11" e 18,82 (dezoito metros e oitenta e dois centímetros), até o vértice 116, 82º09'26" e 11,45 (onze metros e quarenta e cinco centímetros), até o vértice 117, 91º33'47" e 9,91m (nove metros e noventa e um centímetros), até o vértice 118, 92º57'07" e 9,77m (nove metros e setenta e sete centímetros), até o vértice 119, 94º26'05" e 37,37m (trinta e sete metros e trinta e sete centímetros), até o vértice 120, 88º33'14" e 10,66m (dez metros e sessenta e seis centímetros), até o vértice 121, 80º03'37" e 10,74m (dez metros e setenta e quatro centímetros), até o vértice 122, 62º39'58" e 11,14m (onze metros e quatorze centímetros), até o vértice 122A, início da descrição deste perímetro, fechando assim o polígono acima descrito. **Cadastrado no INCRA (em área maior e com outros imóveis), sob o nº 624.128.000.264-9. Matriculado no CRI de Monte Mor-SP, sob o nº 10.914.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos da Gleba de terras. A. tot. 42.360,16m<sup>2</sup>. Monte Mor-SP.

**ÔNUS:** **R. 03** Servidão de Passagem. **Av. 04** Bloqueio, Ação Civil Pública, 2ª Vara Judicial de Monte Mor-SP, processo nº 0000402-13.2015.8.26.0372. **Av. 05** Indisponibilidade, expedida pela 1ª Vara Judicial de Monte Mor-SP, processo nº 00004021320158260372.

*Obs.: Existe uma área maior, de 84,8877ha, onde incide a área penhorada na qual a executada possui seus direitos, de 42.360,16m<sup>2</sup> (conforme fls. 19/21 dos autos principais n.º 1003114-85.2017.8.26.0372)*

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 699.006,41 (seiscentos e noventa e nove mil, seis reais e quarenta e um centavos) para out/21.**

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. Monte Mor, 12 de novembro de 2021.

**Dr. Rafael Imbrunito Flores**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Monte Mor - SP