

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE AMERICANA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MIRACY PEREIRA DUTRA**, bem como dos terceiros interessados **ADRIANO ROBERTO DA SILVA**, **ARTHUR SALIBE – SOCIEDADE DE ADVOGADOS** e **MARCOS MARRAFON**, e das cônjuges **ROSALINA DA SILVA FERREIRA DUTRA** e **MIRIAM GOMES DE ALMEIDA MARRAFOM**. O Dr. **Marcos Cosme Porto**, MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Americana – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1000265-30.2020.8.26.0019** - em que **JOSÉ TRISTÃO DE LIMA** 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/09/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/09/2023 às 17h e 15min**; 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 **17/10/2023 às 17h e 15min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rodovia 306, s/n, quilômetro 36,5, Bairro do Porto, CEP 13.480-012, na Cidade Limeira – 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 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: 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, 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, 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). **O auto de arrematação será assinado, após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação; eventual descumprimento, a gestora comunicará imediatamente ao juízo, comunicando inclusive, outros lances anteriores para que**

sejam apreciados, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

OBSERVAÇÃO: Ad cautelam , para viabilizar que o tema seja examinado em julgamento colegiado , concedo efeito ativo ao presente recurso , para o fim , de suspender a expedição de carta de arrematação ou adjudicação , bem como , para obstar a realização de atos de levantamento e desbloqueio de valores , em razão do leilões , discriminados , no documento de fls. 56/59 do feito original, determinando-se a comunicação, com urgência, ao d. Juízo da execução nº 1000265-30.2020.8.26.0019. Comunique-se ao Egrégio juízo de primeiro grau (conf.fls.2988).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DE UMA CHÁCARA correspondente a 2,88% do imóvel rural de matrícula 8.598 do 2º CRI de Limeira/SP - quadra 12-A e quadra 13-A conforme descrição contratual, localizada na Cidade e Comarca de Limeira – SP, a margem da Rodovia SP-306 Santa Barbara/Iracemapolis/SP – denominado SÍTIO SORRETO, perfazendo uma área total de 86,800m². A parte ideal ora compromissada, a título de identificação recebeu o nº 12 (doze) da Quadra “A”, com as seguintes medidas e confrontações: 25,00mts de frente para a Rua Interna, igual metragem nos fundos onde confronta com a propriedade de Fazenda São Pedro; 50,00mts à direita onde confronta com o lote nº 13 e 50,00mts à esquerda onde confronta com o lote nº 11, ambos da quadra A, perfazendo uma área total de 1.250,00mts². A parte ideal ora compromissada, a título de identificação recebeu o nº 13 (treze) da Quadra “A”, com as seguintes medidas e confrontações: 25,00 mts de frente para a Rua Interna, igual metragem nos fundos onde confronta com propriedade de Fazenda São Pedro; 50,00 mts à direita onde confronta com o lote nº 14 e 50,00 mts à esquerda onde confronta com o lote nº 12, ambos da quadra A, perfazendo área total de 1.250,00 mts² (conf.fls.2860). CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Área terreno 2.500,00 m²; Área Construída 450,00 m²; Térrea e acabamento médio; Garagem; 3 ou 4 dormitórios, living 2 ambientes, cozinha com armário, acabamento médio, Vocação Residencial/Lazer; Fácil acesso pela Rodovia 306 KM 36,5; Piscina com ofurô e Tanque utilizado para pesca (conf.fls. 2855). **Matriculado no 2º CRI de Limeira sob o nº 8.598 (área maior).**

OBS: Não foi informado nos autos a existencia de matrícula individual para o bem imóvel.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos da Chácara (2,88%) do Imóvel Rural, a.t 2.500,00m², Sítio Sorrento, Santa Barbara, Iracemapolis/SP.

ÔNUS: AV.5 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL – (matrícula de área maior, nº 8.598 do 2º CRI de Limeira/SP).

Agravo de Instrumento que tramita na 20ª Câmara de Direito Privado, proc. 2207188-60.2022.8.26.0000; Agravo de Instrumento que tramita na 20ª Câmara de Direito Privado, proc. 2147867-60.2023.8.26.0000.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.194.603,00 (um milhão, cento e noventa e quatro mil e seiscentos e três reais) para mai/2022.

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. Americana, 3 de August de 2023.

GRUPO
LANÇE

Dr. Marcos Cosme Porto

MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Americana – SP