

**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](http://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](http://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](http://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 86,800m<sup>2</sup>. 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 1.250,00mts<sup>2</sup>. 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 mts<sup>2</sup> (conf.fls.2860). CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Área terreno 2.500,00 m<sup>2</sup>; Área Construída 450,00 m<sup>2</sup>; 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 existência de matrícula individual para o bem imóvel.

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos da Chácara (2,88%) do Imóvel Rural, a.t 2.500,00m<sup>2</sup>, 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.



**Dr. Marcos Cosme Porto**

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