

03ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ELOA LUDOVICO MASTRIA**, bem como da credora fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. O Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos Ação de Cobrança de Despesas Condominiais ora em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 1008843-98.2015.8.26.0037 (01)** em que o **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DA FONTE** 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 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **11/10/2023 às 14h e 00min (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 **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Napoleão Selmi Dei, nº 1575, Apto. 24, Bloco 1, Araraquara-SP.

DÉBITOS: Constan débitos condominiais no montante de **R\$ 28.898,92 (out/2022)**; constam débitos de Alienação Fiduciária no montante de **R\$ 21.487,51 (dez/2022)**; constam débitos de IPTU no montante de **R\$ 2.592,36 (jan/2023)**, *tais valores sofrerão alterações para mais, por terem parcelas a vencer, em todos eles, até a data efetiva da arrematação, sendo que na ocasião será apresentado os valores atualizados* (conf.fls.352). 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. Seja qual for o pregão positivo, assumirá o arrematante a posição contratual do devedor fiduciante caso reste saldo devedor no contrato de financiamento, e não haja oposição fundada do credor fiduciário. Eventual sobra do preço de arrematação será dirimida em momento oportuno e na via adequada, caso se instale o concurso de credores, sobretudo em face da existência de penhora anteriormente averbada (Av. 16, fls. 266) (conf.fls.353).

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 ao GRUPO LANCE, 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, executado 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 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: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO VINTE E QUATRO DO EDIFÍCIO “SÉRGIO”, integrante do Conjunto Residencial Parque da Fonte, localizado na Avenida Napoleão Selmi Dei nº 1.575, nesta cidade, situado no 2º andar ou 3º pavimento, à direita de quem entra pela escada de acesso localizada à direita de quem olha o edifício da rua de circulação interna. Compõe-se de 2 (dois) dormitórios, uma sala, um banheiro, cozinha e área de serviço; constituindo-se em um apartamento do tipo “B”. Confinado pela frente com a rua de circulação interna; pela direita com a fachada lateral direita do edifício que faz frente para a área de uso comum de todos os edifícios; pela esquerda com o apartamento nº 23 e pelos fundos com a área de uso comum de todos os edifícios. Tem área útil construída de 50,35 m² e área comum construída de 6,43 m². A esse apartamento corresponde ainda as seguintes áreas de uso comum de todos os edifícios: Área social construída: 1,64 m²; área de piscina: 0,92 m²; estacionamento: 11,00 m² e área livre: 45,42 m², encerrando um total de 115,76 m², correspondendo a uma fração ideal de 0,92 % da área do terreno. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 18.063.064. Matriculado no 1º CRI de Araraquara sob o nº 43.912.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 115,76m², a.ú 50,35m², Conj. Res. Parque da Fonte, Araraquara-SP.

ÔNUS: R.12 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **AV.16 PENHORA** expedida pela 1ª Vara Cível de Araraquara, proc. 0007041872012. **AV.17 PENHORA** expedida nestes autos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: expedida pela 6ª Vara Cível de Araraquara, proc. 1001505-63.2021.8.26.0037.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 114.791,60 (cento e quatorze mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta centavos) para dez/2020 (conf.fls.201-217).

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**, 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. Araraquara, 9 de October de 2023.

Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP