

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da executada **JOSÉ LUIZ FERNANDES e DANIEL FELIPINI, bem como das coproprietárias, RAFAELA APARECIDA JARDIN FERNANDES e LILLIAN NEGRUCCI GUMUSHIAN FELIPINI, e do credor hipotecário, BANCO DO BRASIL S/A.** A **Dra. Cassia de Abreu, MMª.** Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/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 0002273-51.2019.8.26.0077** em que **WALDEMIR RECHE JUARES** move em face do referido executado em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.LanceJudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **24/01/2022 às 00h**, e encerramento no dia **27/01/2022 às 14h e 35min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/02/2022 às 14h e 35min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor 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.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Rua Dona Izaura Botteon, 252, Chacaras Caicara, CEP 16201-090, Birigui – 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: 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: (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: 50% DE UMA ÁREA DE TERRAS, no loteamento denominado Estância Caiçara, na rua Um, nesta cidade, Município e Comarca de birigui, distante 150 metros da esquina da estrada Municipal do Bairro Goulart, com 5.000 metros quadrados, formada por partes dos lotes nºs 23 e 24, medindo 50 metros de frente; por 100 metros da frente aos fundos, dividindo e confrontando pela frente com a mencionada rua Um, de um lado direi, digo rua Um, do lado direito de quem do terreno olha para a rua com o lote nº 25, do lado esquerdo, com as outras partes dos lotes nºs 23 e 24; e, nos fundos com partes dos lotes 44 e 45. BENFEITORIAS AV.6: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, construído de

tijolos e coberto com telhas romanas, que recebeu o nº s/n da rua Isaura Botteon (antiga rua Hum), Estancia Caiçara, contendo 515,58 metros quadrados e construção. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: galpão com vários ambientes com área de 1.028,60m² de construção, fechamento em alvenaria de blocos, estrutura metálica com concreto e cobertura com fechamento lateral superior. Atualmente em estado aparente de abandono, servindo como depósito de material. Anexo ao Galpão com área de 405,00m² (cobertura alta), também em estado atual de aparente abandono com estrutura metálica com concreto. Muro perimetral altura 3,50 metros, sendo que na frente há dois portões de ferro + áreas de piso externo. O estado geral das benfeitorias foi considerado regular com necessidade de serviços de manutenção e conservação (conf.fls.227). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 01.02.024.0037. Matriculado no CRI de Birigui sob o nº 4.207.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Galpões, a.t 5.000m², a.c 1.433,6m², Lot. Estancia Caiçara, Birigui/SP.

ÔNUS: **R.11** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **AV.12** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na Vara Única de Cerquilha, proc. 1000354-63.2015.8.26.0137. **AV.13** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 1007279-61.2015.8.26.0077. **AV.15** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 1000334-24.2016.8.26.0077. **AV.16** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 1000330-84.2016.8.26.0077. **AV.17** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 2ª Vara Cível de Birigui, proc. 1000332-54.2016.8.26.0077. **AV.18** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 16ª Vara Cível de São Paulo, proc. 1015481-21.2016.8.26.0100. **AV.19** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita na 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 1007620-87.2015.8.26.0077. **AV.20** EXISTENCIA DA AÇÃO expedida pela Vara Única do Foro de Cerquilha, proc. 1000203-63.2016.8.26.0137. **AV.21** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 10076208720158260077. **AV.23** PENHORA expedida pela 42ª Vara Cível de São Paulo, proc. 1121990-73.2016.8.26.0100. **AV.24** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de São Paulo, proc. 1015178-07.2016.8.26.0100. **AV.25** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Birigui, proc. 00110373520155150073. **AV.26** EXISTENCIA DA AÇÃO que tramita perante a 2ª Vara Cível de birigui, proc. 1007742-61.2019.8.26.0077. **AV.27** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de Birigui, proc. 10077426120198260077. **AV.28** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de Birigui, proc. 00022735120198260077. **AV.29** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de Birigui, proc. 10111635920198260077.

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 50% DO BEM IMÓVEL: R\$ 757.693,23 (setecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e três reais e vinte e três centavos) para set/21 - atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.515.386,47 (um milhão, quinhentos e quinze mil, trezentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos) para set/21 - atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Se, por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s), quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital. 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 dos leilões, 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. Birigui, 28 de outubro de 2021.

Dra. Cassia de Abreu

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