

03ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MARINA DE CARVALHO MASSAFERA, MARIA SILVIA DE CARVALHO MASSAFERA, LUIZ ANTONIO MASSAFERA, ROBERTO MASSAFERA, MARIA CRISTINA HEEG MASSAFERA**, bem como do credor hipotecário, **BANCO DO BRASIL S/A**, e dos terceiros interessados **BANCO BRADESCO S/A, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A e GESTALDELLO, TURCO, BARROS E ADVOGADOS ASSOCIADOS LTDA**. O Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso, MM. Juíz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Araraquara – 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 da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1015542-66.2019.8.26.0037** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **22/05/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/05/2023 às 14h e 00min**; 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 **14/06/2023 às 14h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 GRUPO LANCE - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: **a) Av. Alberto Gomieiro, lote 14, quadra 26, Jardim Universal, Araraquara – SP. b) Avenida Bruno Ópice nº323, Carmo, Araraquara – 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 possam ofertar proposta de pagamento parcelada também através do sistema: www.lancejudicial.com.br, até o encerramento do leilão no portal, 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 e entendimento jurisprudencial TJSP AI nº 2132770- 30.2017.8.26.0000, sem prejuízo do disposto no art. 891, 895 do CPC, ou outro que rege a matéria; garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, e na ausência da indicação do indexador será aplicada a correção do E. Tribunal Comitente. 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 (que também poderá ser inserida no portal) 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 ARREMATÇÃO: 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 DOS BENS:

a) LOTE 14 DA QUADRA 26 DO LOTEAMENTO JARDIM UNIVERSAL DESTA CIDADE, com frente para a Alameda das Camélias, medindo 12,00 metros de frente por 25,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 13, do outro lado com o lote 15 e nos fundos com o lote 05. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Edificação lateral esquerda ("A"): Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa do imóvel (quintal) com piso concretado. De alvenaria de tijolos, lajotada, cobertura de telhas do tipo Eternit, padrão popular, idade aparente de 36 anos, necessitando de reparos simples e importantes; com os seguintes compartimentos: sala de estar, 01 dormitório, cozinha e banheiro. Área Edificada Total = 44,55 m² (conf.fls.691). Edificação lateral direita ("B"): Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa do imóvel (quintal) com piso parte concretado. De alvenaria de tijolos, cobertura de telhas do tipo Eternit, padrão popular, idade aparente de 36 anos, necessitando de reparos importantes; com os seguintes compartimentos: garagem coberta e 02 quartos cobertos com telhas Eternit sobre estrutura de madeira, sala de estar, cozinha e banheiro lajotados. Área Edificada lajotada = 44,55 m² Área Edificada sem forro (lajota) = 37,08 m² (conf.fls.694). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 20.027.014.00 (conf.fls.690). Matriculado no 1º CRI de Araraquara sob o nº 9.073.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 306,00m², a.c aprox. 126,18m², Jardim Universal, Araraquara – SP.

ÔNUS: **AV.2** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 06ª Vara Cível do Foro de Araraquara, proc. 1012014-29.2016.8.26.0037. **AV.3** PENHORA expedida pelo 06º Ofício Cível de Araraquara, proc. 10120142920168260037. **AV.4** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 03ª Vara Cível de araraquara, proc. 1014823-89.2016.8.26.0037. **AV.5** PENHORA expedida pelo 06º Ofício Cível de Araraquara, proc. 10118185920168260037. **AV.7** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 06ª Vara Cível do Foro de Araraquara, proc. 1011818- 59.2016.8.26.0037. **AV.9** AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM que tramita perante a 03ª Vara Cível do Foro de Araraquara, proc. 1003254-23.2018.8.26.0037. **AV.12** PEHORA expedida nestes autos. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedida pela 7ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste, proc. 10019432220165020607.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 277.924,81 (duzentos e setenta e sete mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e um centavos) para jun/2022 - conf. fls.761.

b) UM TERRENO DESIGNADO LOTE 06 (SEIS), situado na avenida Bruno Ópice, a 36,00 metros da esquina da rua Tenente Joaquim Nunes Cabral, lado ímpar da avenida, no quarteirão completado pela avenida Martinho Gerhard Rolfsen e rua dos Libaneses, com a área de 623,10 metros quadrados, medindo 13,40 metros de frente para a Avenida Bruno Ópice; 13,40 metros nos fundos, onde divide com Manoel Muniz (prédio nº1566 da rua Tenente Joaquim Nunes Cabral); 46,50 metros da frente aos prédio nº305 da mesma avenida, de Oswaldo Lui e 46,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, onde divide com o lote 7, da proprietária. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa do imóvel (quintal) com piso parte concretado. De alvenaria de tijolos, lajotada, cobertura de telhas cerâmicas do tipo romana, esquadrias de ferro, portas de ferro, madeira e vidro, piso cerâmico; padrão médio, idade aparente de 30 anos, necessitando de Este documento é cópia do original, reparos simples, em virtude de louças quebradas nos banheiros, portas de madeira e ferro quebradas, falta de pintura interna e externa. Com os seguintes compartimentos: garagem coberta; cozinha/copa (pia com gabinete e toda azulejada); lavabo; escritório; 03 suítes com closet, 01 sala de tv e 01 sala de estar; área de serviço. Área Edificada Total = 263,00m² (conf.fls. 699/700). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº. 13.045.023.00. Matriculado no 1º CRI de Araraquara sob o nº 54.588.**

ÔNUS: **R.5** HIPOTECA em favor de BANCO DO BRASIL S/A. **R.6** HIPOTECA em favor de BANCO DO BRASIL S/A. **AV.8** PENHORA expedida pelo 01º Ofício Cível de Araraquara, proc. 00001460320188260037. **AV.9** PENHORA expedida pelo 01º Ofício Cível de Araraquara, proc. 10008105120178260037. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pela 62ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 10013091220165020062.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 623,10m², a.c 263,00m², 03 suites, garagem coberta, Carmo, Araraquara – SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.568.853,14 (dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e três reais e quatorze centavos) jun/2022 - conf. fls.761.

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. Araraquara, 4 de Abril de 2023.

Dr. Paulo Luis Aparecido Treviso

MM. Juíz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Araraquara – SP.