

03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O **Dr. Marcio Roberto Alexandre**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** - www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 1009952-36.2017.8.26.0019

Execução de Título Extrajudicial - Cheque

EXEQUENTE: ANTONIO ZANAGA NETO, CPF: 154.826.398-27;

EXECUTADO: JOSÉ BENTO BIFANI FERNANDES, CFP: 026.973.518-68;

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP;**
- **ESPÓLIO DE MAGALY ZAHABIEH MOTOWEH FERNANDES**, CPF: 253.200.518-16, representado por seu inventariante, N/C;
- **Vara da Família e Sucessões da Comarca de Americana/SP, processo nº 1005824-07.2016.8.26.0019;**
- **JULIANA, MARIANA E MATHEUS (Fls. 52 - herdeiros necessários);**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Inicia no dia **02/10/2020**, às **14:00hs**, e termina no dia **05/10/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 103.178,95 (cento e três mil, cento e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos), correspondente ao valor da avaliação, para junho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **05/10/2020**, às **14:01hs**, e termina no dia **26/10/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 82.543,15 (Oitenta e dois mil, quinhentos e quarenta e três reais e quinze centavos), correspondente a, aproximadamente, **79,99%** do valor da avaliação, em observação ao art. 843, § 2º do CPC, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas

sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário, nos termos da r. decisão de fls. 123.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA REPRESENTADA PELO CONJUNTO Nº 14, LOCALIZADO NO 1º ANDAR, DO "EDIFÍCIO RIO BRANCO", COM FRENTE PARA A RUA FERNANDO DE CAMARGO, Nº 500, EM

AMERICANA, com a área útil de 34,78 metros quadrados, área comum de 9,22 metros quadrados, totalizando a área construída de 44,00 metros quadrados, excluída a garagem, contendo uma sala, um lavabo e um W.C., estando localizada na parte anterior da porta principal e confrontando de um lado, com parte do conjunto nº 13; de outro lado com o conjunto nº 15; de outro com a Rua Fernando de Camargo; e, finalmente pela frente com o vestíbulo de circulação, correspondendo a essa unidade autônoma uma fração ideal de 1,11% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. O terreno onde se assenta o Edifício Rio Branco, mede 20,00 metros de frente para a Rua Fernando de Camargo; mesma medida na linha dos fundos, onde confronta com Chalil Zabni e Clovis Zalaf; por 30,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando por um lado com o edifício Princesa Isabel, e, por outro, com Angelo Pompeu, compreendendo uma área superficial de 600,00 metros quadrados.

Conforme auto de Avaliação (fls. 41): Trata-se de uma sala comercial sob nº 14, do 1º andar, situado no Edifício Rio Branco, nº 500, centro, Americana/SP, com área total de 44,00 metros quadrados.

Valor histórico de avaliação: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil e quinhentos Reais), em novembro de 2017.

Valor atualizado de avaliação: R\$ 103.178,95 (cento e três mil, cento e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos), em junho de 2020.

Matrícula nº 67.256 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP.

DEPOSITÁRIO: José Bento Bifani Fernandes, CFP: 026.973.518-68;

CONTRIBUINTE nº: 01.0081.0094.0006.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 54.945,14 (Cinquenta e quatro mil e novecentos e quarenta e cinco Reais e quatorze centavos), em agosto de 2017, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 41 e 66 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 05** da matrícula acima indicada. Consta, na **AV. 03**, que sobre o Condomínio Edifício Rio Branco há **servidão de passagem** onerando o presente imóvel. Conforme informação apresentada pelo Município de Americana, **fls. 152**, o imóvel apresenta débito junto a Prefeitura no valor de R\$ 187,44 (cento e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), para julho de 2019. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de Americana¹, que o imóvel não apresenta **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**; contudo apresenta **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 309,66 (trezentos e nove reais e sessenta e seis centavos), relativos ao exercício de 2020. Conforme decisão acostada nos autos fls. 123, será levada a alienação o bem imóvel em sua totalidade, já que por se tratar de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, conforme previsto no artigo 843 do CPC. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o

¹ <https://nfse.americana.sp.gov.br/iptu/consultaImovel.aspx>

disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido,

devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, o executado, **JOSÉ BENTO BIFANI FERNANDES**; e, o exequente, **ANTONIO ZANAGA NETO**, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP; ESPÓLIO DE MAGALY ZAHABIEH MOTOWEH FERNANDES, representado pelo inventariante; Vara da Família e Sucessões da Comarca de Americana/SP; JULIANA, MARIANA E MATHEUS (Fls. 52); OCUPANTE DO IMÓVEL** -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Americana, 25 de junho de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito