

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osvaldo Cruz/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **PAULO LEANDRO CORNACIONI RUBIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.778.588-43; **bem como sua mulher ELIANE LUZIA SILVA TEIXEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.545.138-51. **O Dr. Lucas Ricardo Guimarães**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osvaldo Cruz/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 **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A (credor hipotecário)** em face de **PAULO LEANDRO CORNACIONI RUBIO - Processo nº 1001116-69.2020.8.26.0407 – Controle nº 845/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 05/08/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 08/08/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 08/08/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 29/08/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão garante que ELIANE LUZIA SILVA TEIXEIRA (50%), coproprietários recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES**

PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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 serem 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, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 323 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSWALDO CRUZ/SP - IMÓVEL:** Um imóvel rural, denominado Sítio Santa Luzia, localizado no distrito e município de Parapuã, desta comarca de Osvaldo Cruz, c/ a área de 4,23,50 hectares de terras, confrontando com terras de: AO NORTE Josquim Agostinho, AO SUL Pedro Martins, AO LESTE Domingos Gimenes e AO OESTE Abel Rebollo Garcia. Benfeitorias: 01 casa de madeira, ladrilhada com 4 cômodos, 50m2 de terreiro atijolado, todos conservados. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel confronta-se na cabeceira com Salva Flores; de uma lado com Antonio Catanho, de outro lado com Joaquim Agostinho e, nos fundos com a Estrada Parapuã-Lagoa Azul. **Consta na Av.19 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se “Estância P.O.”. **Consta no R.21 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10012950820178260407, em trâmite no Juizado Especial Cível de Osvaldo Cruz/SP, requerida por ADEMIR APARECIDO DIAS contra PAULO LEANDRO CORNACIONI RUBIO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1000383-74.2018.8.26.0407, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Osvaldo Cruz/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra PAULO LEANDRO CORNACIONI RUBIO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **INCRA nº 615.161.001.791-6 (Conf.Av.19).** Consta as fls.283 dos autos que o imóvel localizado na cidade de Parapuã/SP, com frente para Vicinal Bairro Córrego Rico ao Bairro Lagoa Azul, distante 6,3km do cruzamento das Avenidas São Paulo e Pernambuco no centro de Parapuã/SP. Localização no Google Maps: (21°44'35.5"S 50°49'34.0"W). Benfeitorias: A propriedade conta com um imóvel residencial em alvenaria de tijolos de acabamento simples com aproximadamente 60,00m2, uma cobertura simples para trator/maquinários, uma tulha em alvenaria de tijolos de acabamento simples com cobertura lateral danificada (caída ao solo), uma mangueira para gado deteriorada atualmente utilizada como chiqueiro para porcos, poço semi artesiano, 01 represa pequena e pastagem cercada. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 307.098,49 (trezentos e sete mil e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.126 no valor de R\$ 71.972,30 (janeiro/2022).

Oswaldo Cruz, 21 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Lucas Ricardo Guimarães
Juiz de Direito