

Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **PEDRO TERRA** ou **PEDRO TERRA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 862.289.948-91; **bem como sua mulher MARLENE NOLETO SOARES TERRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.991.998-36; **NILTON TERRA** ou **NILTON TERRA DE OLIVEIRA** ou **MILTON TERRA DE OLIVEIRA**; e sua mulher **MARIA LUCIA DA SILVA TERRA**; **ALFREDINA TERRA** ou **ALFREDINA TERRA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.484.888-19; e **seu cônjuge, se casada for; APPARECIDO FELISBERTO BARROSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 589.887.938-20; e sua mulher **MARIA APARECIDA DE BRITO BARROSO** ou **MARINA APARECIDA TERRA DE OLIVEIRA** ou **MARINA TERRA DE OLIVEIRA** ou **MARINA APARECIDA DE BRITO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.985.158-96; e **do titular do domínio direto FÁBRICA DO PATRIMONIO DO SENHOR BOM JESUS DA PARÓQUIA DE MONTE AZUL PAULISTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.336.195/0016-60. **O Dr. Ayman Ramadan**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/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 Fiscal** ajuizada por **MUNICÍPIO DE MONTE AZUL PAULISTA** em face de **PEDRO TERRA - Processo nº 0002550-52.2005.8.26.0370 – Controle nº 25/2005**, 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. Cumpre 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 15/04/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 18/04/2024 às 14:00 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 18/04/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 09/05/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 95% (noventa e cinco 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 **95% (noventa e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpre informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 95%, uma vez que é preciso garantir que MARLENE NOLETO SOARES TERRA (12,5%), NILTON TERRA (12,5%) e sua mulher MARIA LUCIA DA SILVA TERRA (12,5%), ALFREDINA TERRA (25%), APPARECIDO FELISBERTO BARROSO(12,5%) e sua mulher MARIA APARECIDA DE BRITO BARROSO (12,5%), 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. **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: DOMINIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 6.771 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA/SP - IMÓVEL:** Um terreno foreiro situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista, à Rua Moreira Cezar, lado ímpar, que mede 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Moreira Cezar; de um lado com Pedro Lemo; do outro lado com Pedro Terra, sua mulher e Outros; e, nos fundos com Eduardo Urrutia: perfazendo dito terreno a área total de 200,00 metros quadrados, estando o mesmo situado à 10,00 metros de distância da esquina da Rua Moreira Cezar com a Travessa Augusto Neves. **Consta na Av.01 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0500121-40.2014.8.26.0370, em trâmite na Vara Única de Monte Azul Paulista/SP, requerida por MUNICIPIO DE MONTE AZUL PAULISTA contra PEDRO TERRA, foi penhorado 25% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 052.402. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.251 no valor de R\$ 118.883,95 (fevereiro/2023).

Monte Azul Paulista, 11 de dezembro de 2023.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Ayman Ramadan
Juiz de Direito