

VARA ÚNICA DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CONDOMÍNIO JARDIM MONTE LIBANOSPE LTDA, CARLA GONÇALVES MARAGEL BARBOSA, CARLOS HUMBERTO ZULIANI, MARCO ANTÔNIO ZULIANI, JOSÉ ROBERTO ZULIANI, ESPÓLIO DE NIMARA KEILA MARAGEL, FABIANA APARECIDA BORGONOVÍ, e interessado(s) credora hipotecária BANCO DO BRASIL S/A, coproprietário LUIZ CARLOS DA SILVEIRA BARBOSA FILHO, terceira interessada LUCI FERRAZ.** O (a) Dr. (a) **LUAN CASAGRANDE**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara Única da Comarca de Paulo de Faria-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000738-90.2022.8.26.0430** - ajuizado por **JULIANO LEONANJO e MÁRCIA ALVES SENA LEONANJO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **28/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **01/10/2026 às 16:03** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 16:03 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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 DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de



depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.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, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:



DESCRIÇÃO: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A UMA CASA RESIDENCIAL com frente para a Rua Tiradentes nº 2.120, construída de tijolos e coberta de telhas, com todas as suas dependências e instalações, e o seu respectivo terreno, medindo treze metros e trinta centímetros de frente, igual dimensão nos fundos, por vinte e um metros e noventa centímetros de cada lado e da frente aos fundos (13,30 x 21,90), constituído de parte do quarteirão nº 155, situado na Boa Vista, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, confrontando-se pela gente com a citada Rua Tiradentes; de um lado com a Rua Raul de Carvalho, com a qual forma esquina; do outro lado com Aurelio dos Santos, e nos fundos com Padia Bachara Maragel. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Contem ainda, mais dois cômodos, com acesso pelo salão comercial, cozinha, um cômodo pequeno, com balcão, um banheiro, bem como outro cômodo nos fundos, com lavabo. Encontra-se estabelecida a Ótica Boa Visão (conf.fls.236). **Cadastro Municipal sob o nº 07872/000 2 setor D2. Matriculado no 1º CRI de São José do Rio Preto sob o nº 39.736.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 50% do Imóvel Comercial, área de 13,30 x 21,90, São José do Rio Preto-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Tiradentes, 2.120, Bairro Boa Vista, São José do Rio Preto-SP.

ÔNUS DO BEM: **R.6** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.7** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.8** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **AV.09** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 1000947-13.2020.8.26.0430. **AV.10** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial Central de São José do Rio Preto, proc. 0003016-06.2018.8.26.0430. **AV.11** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial da Comarca de Paulo de Faria, proc. 0001765-16.2019.8.26.0430. **AV.12** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para out/2025 (conf.fls.236).

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 50% DO BEM IMÓVEL: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) para out/2025 (conf.fls.236).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DE 50% DO BEM: R\$ 234.365,03 (duzentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e três centavos) para ago/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Luan Casagrande

MMª. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Paulo de Faria-SP.

