



VARA ÚNICA DA COMARCA DE PAULO DE FARIA/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CONDOMINIO JARDIM MONTE LIBANOSPE LTDA, CARLA GONÇALVES MARAGEL BARBOSA, CARLOS HUMBERTO ZULIANI, FABIANA APARECIDA BORGONOV, JOSÉ ROBERTO ZULIANI, MARCO ANTONIO ZULIANI, ESPOLIO DE NIMARA KEILA MARAGEL (CARLA GONÇALVES MARAGEL MARBOSA)**. O Dr. **Luan Casagrande**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara Única 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000092-46.2023.8.26.0430** - ajuizado por **VALDIR DA SILVA e FATIMA SOUZA DA SILVA** 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 **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 17:40** (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 **25/08/2026 às 17:40 (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.

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

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





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 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UMA CASA, localizada à Rua Urupês, nº 209, nesta cidade, distrito, município e comarca de Catanduva, no "Jardim Amendola", e seu respectivo terreno, denominado lote dois (2), da quadra "S", com a área de 330,00 metros quadrados, e que mede doze (12) metros de frente, por vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50) da frente aos fundos, confrontando-se, pela frente com a referida Rua Urupês; por um lado com o lote nº 1; por outro lado com o lote nº 3; e, pelos fundos com o lote nº 11. AV.2: Possui a área construída de 123,50 m², e foi reformado e ampliado em uma área de 42,20m², passando a ter a área total construída de 166,70m². CONSTA DA AVALIAÇÃO: *"a edificação é antiga, com diversos problemas, em mau estado de conservação, onde reside atualmente"* (conf.fls.281). **Matriculado no 1º CRI da Cidade de Catanduva-SP sob nº 15.968.**





DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t166,70m², 330,00m², a.c Jd. Amendola, Catanduva-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Urupes, nº 209 - Jardim Amendola (CEP 15801-060), Catanduva/SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça – Goiânia/GO – Diretor do Foro, proc. 50182724520188090051. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara Judicial de Campos do Jordão/SP, proc. 10007182520208260116. **AV.10** PENHORA expedida pela Central de Mandados da Comarca de Catanduva/SP, proc. 00117123620155150028.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para fev/2026 (conf.fls.281).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 257.046,67 (duzentos e cinquenta e sete mil, quarenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para jun/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 de Paulo de Faria-SP

