

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Processo nº 0068700-60.2009.5.15.0037 – EXE3 – São José do Rio Preto/SP.

Período de venda de 13/10/2026 a 22/01/2027 às 18:00 horas.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

1) Tipo do Bem: Imóvel

Identificação: Imóvel de Matrícula: 81.436 – 1º Cartório – ARARAQUARA/SP

Descrição: **IMÓVEL:** Lote 20 da quadra J do loteamento denominado “RESIDENCIAL ACAPULCO”, em Araraquara, com a área de 176,00 m², medindo 8,00 metros de frente para a rua “A”; 22,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 19; 22,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 21 e 8,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 44. Conforme Auto de Reavaliação – ID 481d490: Prefeitura Municipal de Araraquara (SP) sob o nº 31.158.020.00. **Benfeitorias:** sobre o lote de 176,00 m² acima descrito foram construídas uma casa e uma edícula, situadas na Av. José Maria Lopes, nº 32 (conforme cadastro municipal) – Jardim Residencial Acapulco, Araraquara/SP, bairro periférico do município de Araraquara/SP, ambas com padrão popular de construção e acabamento, em razoável estado de conservação, e com as seguintes características: **1)** casa situada nos fundos do imóvel, com cerca de 60,00 m² de área construída, construção antiga, contendo 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, pequena área de serviço coberta nos fundos, área coberta na frente com aproximadamente 15,00 m², piso de cerâmica, forro de lajota, cozinha e banheiro com revestimento nas paredes até o teto, banheiro sem box, paredes com pintura interna e externa desgastada e com partes onde a tinta está descascando, possivelmente devido à incidência de umidade, sinais de aplicação de massa corrida para cobrir trinca existente na parede de um dos quartos; **2)** edícula situada na frente do imóvel, com cerca de 40,00 m² de área construída (medindo aproximadamente 5,00m de frente por 8,00m da frente aos fundos), ocupando parte da área coberta da casa dos fundos, contendo dois cômodos, um deles integrando sala e cozinha, outro servindo como quarto com banheiro, piso de cerâmica em bom estado, forro de PVC, pintura em bom estado, com revestimento nas paredes até o teto no banheiro e no espaço reservado à cozinha. O imóvel possui muros nas divisas, portão na frente, quintal concretado, calçada, guias e sarjeta.

Localização: Avenida José Maria Lopes, nº 32, Jardim Residencial Acapulco, Araraquara/SP.

Ônus: Na matrícula, consta: R.04 – USUFRUTO em favor de Aurora Rita João Damazio casada com Arlindo Damazio. **Penhora:** AV.9 – proc. 715-81.2013.5.15.0151 – 3ª VT de Araraquara/SP.

Coproprietários: Creuzeli Rosangela Damázio Delboni casada com Joab Delboni; Giovane Aparecido Damazio (requerido) casado com Deuselia Silveira Oliveira Damazio (requerida); Anizio Damazio (requerido) casado com Fátima Aparecida dos Santos Damazio.

AVALIAÇÃO: reavaliado em 09/01/2025 por **R\$ 241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais).**

DA VISITAÇÃO: Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apreendido, podendo valer-se de pesquisa junto ao Registro de Imóveis e a Prefeitura. É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

LANCE INICIAL

R\$ 176.725,30 (cento e setenta e seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e trinta centavos) correspondente a 73,33% do valor de avaliação.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO - Se o(a) executado(a) pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para a abertura dos envelopes, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o(a) executado(a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e periciais, além de quaisquer outras despesas e encargos, como também a comissão do leiloeiro.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apreendido estarão disponíveis no site <http://www.hastapublica.com.br> (as fotos disponíveis nos referidos sites são meramente ilustrativas/exemplificativas).

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora, ou, **PARCELADO**, apenas no caso de IMÓVEIS, com **30%** (trinta por cento) de entrada e saldo remanescente em até **30** (trinta) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice **IPCA-E**. Em caso de não pagamento ou atraso superior a dez dias de qualquer das parcelas, a multa pela mora será de 20% sobre o valor da venda e execução do valor remanescente será dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer citação para tanto, por se tratar de dívida líquida e certa.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS: Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do "preço mínimo" fixado para o bem. Propostas "À VISTA", ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar. As propostas que não atingirem o valor mínimo de venda poderão ser recebidas "*condicionalmente*", ficando sujeitos a posterior apreciação do Juízo responsável, desde que não inferiores a 50% da avaliação. O exercício do direito de preferência só poderá ser exercido na modalidade presencial; **Observe-se**, portanto, a possibilidade de parcelamento do pagamento do valor ofertado, consoante previsão contida no artigo 895, parágrafo 1º do CPC. Havendo parcelamento, a carta de alienação será lavrada com cláusula de hipoteca judicial (no caso de imóveis) ou mediante caução idônea (no caso de outros bens).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O proponente pagará, a título de comissão, um valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, devendo o mesmo ser realizado no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias após a homologação da proposta, através de depósito diretamente em conta bancária indicada pelo leiloeiro, devendo apresentar o comprovante de pagamento.

ÔNUS: Aos interessados na aquisição, fica esclarecido que o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens (impostos, taxas e contribuições de melhoria), bem como dos débitos não tributários de natureza "propter rem" (como débitos condominiais e multas), estejam ou não inscritos na dívida ativa, gerados até a data da alienação. Ainda, conforme já decidiu o TST (TST-RO-6626-42.2013.5.15.0000; TST-RENEC E RO- 75700-07.2009.5.005.0000; TST-ReeNec e RO-12600-56.2009.5.09.0909; TST-RXOF e ROAG-58400-44.2005.5.06.0000; TST-RXOF e ROMS-25600-26.2006.5.06.0000), por analogia, a previsão do parágrafo anterior também se aplica a bens móveis, abrangendo veículos, ficando os mesmos livres de débitos de IPVA, multas e outros, inscritos ou não na dívida pública, gerada até a data da alienação, de forma que esses encargos não serão transferidos ao adquirente. Nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e da norma regulamentar, tais créditos subrogar-se-ão no preço da aquisição, inexistindo relação jurídica entre o adquirente e o anterior proprietário quanto a estas obrigações, por se tratar de aquisição originária. Caberá à parte requerente indicar nos autos

referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de alienação a fim de que, caso haja valor remanescente do preço, este seja retido para pagamento da dívida, observada a gradação legal ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente, a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do(s) anterior(es) proprietário(s). As despesas de transferência do bem penhorado que não se enquadrem nas previsões antecedentes, tais como custo de registro no Cartório de Registro de Imóveis, transferência a órgão de trânsito, entre outras, correrão por conta do adquirente.

OBSERVAÇÃO: A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão **são de inteira e exclusiva responsabilidade dos arrematantes /proprietários/União. O Corretor nomeado, é um mero mandatário**, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), como também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza, portanto, qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel, registrar a carta de arrematação/alienação, localizar o bem, imitir-se na posse, deverá ser imediatamente comunicada ao juízo responsável para as providências cabíveis. Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação, a ausência do depósito, ou inadimplemento, acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento), sobre o valor da venda, bem como, execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto. Na hipótese adjudicação, acordo, pagamento do débito após a publicação do despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 5% (cinco por cento) do valor do bem, ainda que seja realizada antes da expropriação. Além da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fará jus ao Corretor nomeado, o ressarcimento das despesas incorridas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, bem como a armazenagem, na forma do artigo 789- A, VIII, da CLT, que serão acrescidas à execução. Caso o arrematante seja o próprio credor, deverá no prazo de 48 horas, efetuar o depósito do valor proposto que superar seu crédito, sob pena de, tornar sem efeito a arrematação, ou, se for o caso, de atribuí-la ao licitante concorrente, sem prejuízo dos honorários do profissional nomeado. Os Embargos à arrematação, de acordo com o artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo da venda realizada, considerando-se perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os Embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação Pública, independentemente de nova notificação. Aplica-se a presente alienação o disposto no Artigo 893 do Código de Processo Civil.

DOS DÉBITOS: Fica a cargo do interessado a verificação de eventuais débitos, dentre outras que possam incidir sobre o bem.

IMPORTANTE:

- a) A publicação do edital ficará a cargo do Leiloeiro acima nomeado, sendo que o edital suprirá eventual insucesso das notificações / intimações pessoais dos respectivos patronos, executados, coproprietários, cônjuges e credores hipotecários ou com penhora anterior.
- b) Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto. Possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto, poderão ser corrigidas a qualquer tempo.