EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DO SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITUPEVA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação do executado **CONSRAN-ENGENHARIA E CONSTRUTORA RANCIARO LTDA** (CNPJ/MF 65.883.183/0001-86), expedido nos autos da ação de Execução Fiscal - Dívida Ativa, movida pelo exequente **MUNICÍPIO DE ITUPEVA** (CNPJ/MF 45.780.061/0001-57), processo n.º **1501738-32.2018.8.26.0514.**

A **DRA. JULIANA BARROS OLIVEIRA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DO SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITUPEVA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **26/01/2027, às 11:00 horas,** e encerramento em **29/01/2027, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/01/2027, às 11:01 horas,** até **18/02/2027, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** do valor da última avaliação atualizada. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 1501738-32.2018.8.26.0514 e **apenso n.º** 1502878-67.2019.8.26.0514
Classe – Assunto: Execução Fiscal - Dívida Ativa
Exequente: Município de Itupeva
Executado: Consran-Engenharia e Construtora Ranciaro LTDA

Interessados: Banco da Amazônia S.A. Matriz e Banco da Amazônia SA - Filial - Ag. Rio Branco

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel objeto de matrícula nº 109.781, do 1º C.R.I. da Comarca de Jundiaí/SP, descrito como um lote de terreno sob o número dez (10) da quadra "G" do loteamento denominado Residencial Boulevard Serra do Japi, situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca, com área de oitocentos metros quadrados (800,00m²) que assim se descreve: mede vinte metros (20,00m) de frente para a Rua Um (01); quarenta metros (40,00) do lado direito, de quem da rua olha, confrontando com o lote onze (11) da quadra G; quarenta metros (40,00) do lado esquerdo, de quem da rua olha. Confrontando com o lote nove (09) da quadra G; vinte metros (20,00m) nos fundos, confrontando com a área institucional I. **Inscrição Alternativa de Origem: 01440270300001.**

OBS.: Conforme certidão do oficial de justiça (fl. 48), foi certificado que o local é um lote de terreno, sem edificação e sem ocupantes.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: **R.3:** Consta que a proprietária deu em primeira, única e especial hipoteca o imóvel objeto da presente matricula, em favor do Banco da Amazônia S/A; **R.4:** Consta que a proprietária deu em segunda e especial hipoteca o imóvel objeto da presente matricula, em favor do Banco da Amazônia S/A; **AV.5:** Consta penhora do imóvel extraída nos autos do processo 0710018-81.2013.8.01.0001; **AV.6:** Consta penhora do imóvel extraída nos autos do processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em outubro de 2022, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP para os débitos judiciais comuns.

DEPOSITÁRIO: Consran-Engenharia e Construtora Ranciaro LTDA.

LOCAL DO BEM: Rua 1, s/n, Lote n.º 10 da Quadra "G, Residencial Boulevard Serra do Japi Itupeva/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fl. 74), o valor do débito exequendo encontra-se em R$17.275,30, atualizado até abril de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. JULIANA BARROS OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO