

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapira/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **José Milton Cavenaghi** (CPF 721.892.908-72) e **Sara de Oliveira Cavenaghi** (CPF 086.619.468-16), bem como da credora hipotecária **Cooperativa de Crédito Rural da Baixa Mogiana – Credimogiana** (CNPJ 03.319.911/0001-74), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Nova América Fomento Mercantil LTDA**. Processo nº **0005467-13.2006.8.26.0272**.

A Dra. **Helia Regina Pichotano**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapira/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **11/02/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/02/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguirá-se sem interrupção, iniciando-se no dia **14/02/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **07/03/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I) O lote de terreno sob nº “13”, da quadra “C”, situado no loteamento denominado “JARDIM GUARUJÁ”, situado nesta cidade, contendo a área superficial de 250,00 metros quadrados, com as seguintes medidas perimétricas e confrontações: 10,00 metros de frente para a rua 05 (cinco); 25,00 metros de um lado, confrontando com o lote nº 12; 25,00 metros de outro lado, confrontando com o lote nº14; e, 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 21. Imóvel objeto da matrícula 9.405 do 1º CRI de Itapira/SP com Inscrição Municipal sob o nº 021.080.013.

Consta na Av.1 (08/10/1986) que a Rua 5 passou a denominar-se Rua Adriano Antonio da Silva.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Adriano Antonio da Silva, nº 29, Jardim Guarujá – Itapira/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio de 210,00m² de área construída.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.9 (24/03/2010) a penhora em favor de Instaladora de Redes Elétricas Real LTDA extraída dos autos sob o nº 456.01.2007.000123-7 da Vara única Cível de Pirapozinho/SP. Consta na Av.10 (02/10/2019) a penhora exequenda. Consta na Av.11 (05/11/2020) a penhora em favor de Município de Itapira extraída dos autos sob o nº 1501330-54.2019.8.26.0272 do Serviço Anexo das Fazendas de Itapira/SP.

Avaliação do bem – (julho/2023) – R\$250.000,00 que atualizada até novembro/2024 perfaz R\$262.391,08. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Um terreno, composto pelos lotes nºs. 14 a 20, da quadra “C”, situado no loteamento denominado "Jardim Guarujá", desta cidade, contendo a área superficial de 2.030,39 metros quadrados, medindo 40,96 metros de frente para a rua Benedito Calil; do lado direito de quem da rua Benedito Calil olha para o terreno, mede 23,00 metros e confronta com a rua Adriano Antonio da Silva, na esquina formada pelas duas ruas, mede em curva 11,60 metros; do lado esquerdo, mede 33,66 metros e confronta com a rua Santa Terezinha; na esquina formadas pelas ruas Benedito Calil e Santa Terezinha mede 16,70 metros; nos fundos mede 55,00 metros e confronta com os lotes nºs 13 e 21, de propriedade de Leonel Gaspardi. Imóvel objeto da matrícula 14.265 do 1º CRI de Itapira/SP com Inscrição Municipal sob o nº 218014 a 20.

Consta na Av.7 (19/10/1992) a construção de um prédio comercial que recebeu o nº 730 da Rua Santa Terezinha.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localiza à Rua Santa Terezinha, nº 730, Jardim Guarujá – Itapira/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio comercial de 712,80m² de área constuída.

Ônus da Matrícula – Consta no R.19 (07/03/2006) a hipoteca em favor de Cooperativa de Crédito Rural da Baixa Mogiana – Credimogiana. Consta no R.22 (08/02/2007) a penhora em favor de A.L.C Participações e Representação LTDA extraída dos autos sob o nº 860/2006 da 2ª Vara Cível de Itapira/SP. Consta na Av.23 (02/10/2019) a penhora exequenda.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Avaliação do bem – (julho/2023) – R\$1.200.000,00 que atualizada até novembro/2024 perfaz R\$1.259.477,18. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, a credor hipotecária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Itapira, 12/12/2024.

Helia Regina Pichotano
Juíza de Direito