O Doutor **ALEXANDRE BUCCI**, Exmo. Juiz de Direito da 10ª Vara do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o *LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, transmitido pelo site*: www.leje.com.br, para venda *dos bens abaixo descritos.* A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: 1059895-41.2015.8.26.0100 – Nº de Ordem 2015/001213 – Execução de Título Extrajudicial – Propriedade Fiduciária.

Exequentes: **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, na pessoa de seu representante legal.

Executados: **RAFRA CONSTRUTORA LTDA,** CNPJ/MF n.º 00.025.994/0001-09, na pessoa de seu representante legal; **EDSON SEBASTIÃO RAVAZI,** CPF/MF n.º 050.440.798-80, e cônjuge **DORIANE REGINA FRANZIN,** CPF/MF n.º 115.337.118-95.

Interessados: **BANCO DO BRASIL**, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal; **MUNICIPIO DE DESCALVADO, CNPJ/MF: 46.732.442/0001-23,** na pessoa de seu representante legal.

Advogados: **STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN**, OAB/SP n.º 144.884; **ANDRÉ DE ARAÚJO GÓES,** OAB/SP n.º 221.146; **EDEVALDO BENEDITO GUILHERME NEVES,** OAB/SP n.º 129.558; **MAYRA ROMANELLO,** OAB/SP n.º 311.757; **TÂNIA JANAINA COLUCCI,** OAB/SP n.º 287.260.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília

1º Leilão: Início no dia 3 de julho de 2020 às 11:00h com término no dia 8 de julho de 2020 às 11:00h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 513.471,67 (quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos), em fevereiro de 2020 (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 8 de julho de 2020 às 11:00h, com término no dia 5 de agosto de 2020 às 11:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R$ 256.735,83 (duzentos e cinquenta e seis mil, setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos)

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

ITEM 1 – LOTE 1. UM TERRENO, DESIGNADO 07-C, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE DESCALVADO-SP, CONTENDO A ÁREA DE 250,00 MS.² (DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), assim descrito e caracterizado: tem formato irregular e sua frente voltada para a Rua Maestro Francisco Todescan, onde, partindo da linha divisória do terreno 07-B, no domínio do casal de Abílio Franceschini e caminhando no rumo 65º 39' 43" NW, segue, numa distância de 7,31ms. (sete metros e trinta e um centímetros), em reta, mais de 4,12ms. (quatro metros e doze centímetros), em curva. Na lateral direita, de quem o olha da Rua Maestro Francisco Todescan, mede, da frente (Rua Maestro Francisco Todescan), aos fundos, 21,33ms. (vinte e um metros e trinta e três centímetros), caminhando no rumo 44º 23' 25" NE e confrontando com o terreno 07-B, no domínio do casal de Abílio Franceschini. Na outra lateral. (esquerda, de quem olha da Rua Maestro Francisco Todescan) mede, da frente (Rua Maestro Francisco Todescan), aos fundos, 24,44ms. (vinte e quatro metros e quarenta e quatro centímetros), caminhando no rumo no rumo 44º 23' 25" NE e confrontando com terreno 07-D, no domínio do casal de Abílio Franceschini. Nos fundos, partindo da linha divisória do terreno 07-D, no domínio do

casal de Abílio Franceschini, segue, rumo 53º 42' 40" SE e a distância de 2,89ms. (dois metros e oitenta e nove centímetros), em reta, confrontando com o terreno 07-F, no domínio do casal de Abílio Franceschini. Daí, segue, com a mesma confrontação, rumo 46º 31' 24" SE, e, com a distância de 7,95ms. (sete metros e noventa e cinco centímetros), atinge a linha divisória do terreno 07-B, no domínio do casal de Abílio Franceschini, fechando, aí, o perímetro, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 11.718 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP**. **CADASTRO MUNICIPAL:** 01.04.111.0470.001.

LOCALIZAÇÃO: Av. Maestro Francisco Todescan, s/nº, Descalvado/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 212.500,00 (duzentos e doze mil e quinhentos reais), em julho de 2019, conforme fls. 775, que atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, em fevereiro de 2020, perfaz o valor de **R$ 217.120,04 (duzentos e dezessete mil, cento e vinte reais e quatro centavos)**.

ONUS: Na **AV.17** consta a **DISTRIBUIÇÃO** da presente ação executiva, bem como a **PENHORA** averbada na **AV.18**. Não foi possível verificar a existência de débitos municipais, tendo em vista a ausência de retorno da solicitação deste gestor.

ITEM 2 – LOTE 2. UM TERRENO, DESIGNADO 07-D, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE DESCALVADO-SP., CONTENDO A ÁREA DE 250,00 MS.² (duzentos e cinquenta metros quadrados), assim descrito e caracterizado: tem formato irregular e sua frente voltada para a Rua Maestro Francisco Todescan, onde, partindo da linha divisória do terreno 07-C, no domínio do casal de Abílio Franceschini, segue, em curva, na distância de 4,28ms. (quatro metros e vinte e oito centímetros); e, daí, em reta, com o rumo 49º 37' 41" NW e a distância de 6,05ms. (seis metros e cinco centímetros), até a divisa com o terreno 07-E, no domínio do casal de Abílio Franceschini. Na lateral direita, de quem olha da Rua Maestro Francisco Todescan, mede, em reta, da frente (Rua Maestro Francisco Todescan), aos fundos, 24,44ms. (vinte e quatro metros e quarenta e quatro centímetros), caminhando no rumo 44º 23' 25" NE e confrontando com o terreno 07-C, no domínio do casal de Abílio Franceshini. Na outra lateral (esquerda, de quem o olha da Rua Maestro Francisco Todescan), mede, em reta, da frente (Rua Maestro Francisco Todescan), aos fundos, 24,00ms. (vinte e quatro metros), caminhando no rumo 44º 23' 25" NE e confrontando com o terreno 07-E, no domínio do casal de Abílio Franceschini. Nos fundos partindo da linha divisória do terreno 07-E, no domínio do casal de Abílio Franceschini, mede, em reta, 10,38 ms. (dez metros e trinta e oito centímetros), caminhando no rumo 53º 42' 40" SE e confrontando com o terreno 07-F, até atingir a linha divisória do terreno 07-c, no domínio do casal de Abílio Franceschini, onde fecha o perímetro, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 11.719 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP. CADASTRO MUNICIPAL:** 01.04.111.0481.001.

LOCALIZAÇÃO: Av. Maestro Francisco Todescan, s/nº, Descalvado/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 212.500,00 (duzentos e doze mil e quinhentos reais), em julho de 2019, conforme fls. 775, que atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, em fevereiro de 2020, perfaz o valor de **R$ 217.120,04 (duzentos e dezessete mil, cento e vinte reais e quatro centavos)**.

ONUS: Na **AV.17** consta a **DISTRIBUIÇÃO** da presente ação executiva, bem como a **PENHORA** averbada na **AV.18**. Não foi possível verificar a existência de débitos municipais, tendo em vista a ausência de retorno da solicitação deste gestor.

ITEM 3 – LOTE 3. PARTE IDEAL DE 50% de UM PRÉDIO COM SEU RESPECTIVO TERRENO, SITOS COM FRENTE PARA A RUA PAULO CASATI, INDICADO PELO N.º 319 (TREZENTOS E DEZENOVE), NO "JARDIM BELÉM", NA CIDADE DE DESCALVADO-SP, medindo o todo 9,90 ms. (nove metros e noventa centímetros) de frente para a Rua Paulo Casati, por 20,00 ms. (vinte metros), de frente aos fundos, confrontando de um lado com propriedade de Cyrilo Bortoletto; de outro lado com o casal de Antonio Benedito Bonani prelo remanescente do todo de que se destacou; e, nos fundos, com propriedade de Waldemar Spacca, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 16.747 do Ofício de Registro de Imóveis de Descalvado – SP. CADASTRADO MUNICIPAL:** 01.04.040.0143.001.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Casati, n.º 319, Jardim Belém, Descalvado/SP (matrícula).

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: no terreno consta construção inacabada, conforme fls. 346.

AVALIAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO BEM R$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) em julho de 2017, conforme fls. 346, sendo que 50% do bem corresponde a R$ 72.500,00 (setenta e dois mil e quinhentos reais).

AVALIAÇÃO DE 50% BEM ATUALIZADO: R$ 79.231,59 (setenta e nove mil e duzentos e trinta e um reais e cinquenta e nove centavos), conforme valor atualizado em fevereiro de 2020 através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 239 que não se encontra averbada na matrícula do imóvel. Consta ao **R.4** da matrícula a **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** do imóvel a favor do BANCO DO BRASIL S/A, devido Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 40/01409-6 emitida em Descalvado/SP, aos 20 de março de 2014 no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais). Não foi possível verificar a existência de débitos municipais, tendo em vista a ausência de retorno da solicitação deste gestor.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: EDSON SEBASTIÃO RAVAZI, CPF/MF n.º 050.440.798-80.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS (LOTE 1 + LOTE 2 + LOTE 3): R$ 513.471,67 (quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos).

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e Art 1.345 C.C), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, do CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, do CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R$ 211.078,26 (duzentos e onze mil, setenta e oito reais e vinte e seis centavos) em 04 de junho de 2018, conforme planilha de débitos a folha 439 do processo em epígrafe, valor este que será atualizado até a data da arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Nos termos do art. 1.322 do CC quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) debito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: *proposta@leje.com.br*.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, §1º, do CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL – as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRONICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2° e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 3 de março de 2020.

DR. ALEXANDRE BUCCI
Juiz de Direito da 10ª Vara do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo