

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Danilo Costa de Oliveira** (CPF 547.689.696-15) e **Juliana Cristina Costa Dias de Oliveira** (CPF 003.174.136-35), bem como o credor fiduciário **OPEA Securitadora S.A.** (CNPJ 02.773.542/0001-22) atual denominação de RB Capital Companhia de Securitização, nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **João Batista Morales**. Processo nº **1001940-11.2017.8.26.0576**.

O Dr. **Douglas Borges da Silva**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/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 **23/09/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **26/09/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **26/09/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **16/10/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada presencialmente na sede da DESTAK LEILÕES, à Rua Padre Estevão Pernet, nº 718 Sala 2601, Tatuapé – São Paulo/SP, e 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 apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 à leiloeira 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 irretroatáveis. 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.

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 da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, 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. Eventual arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor original do contrato de alienação fiduciária. Consta o débito fiduciário no valor de R\$384.615,70 atualizado até janeiro/2024 conforme fls. 799/814.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, 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 da leiloeira, 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.

Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária da Casa nº 205 (Duzentos e Cinco), do tipo “E” localizada na quadra “E”, situada nesta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com a denominação especial de Garden Village, com entrada pela Avenida Belvedere, sob nº 1005, constituída as sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, três (3) dormitórios sendo um (1) tipo suíte, wc social, circulação, jardim interno e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 66,9100m², área comum de construção de 1,0696m², totalizando a área construída de 67,9796m²; sendo que a construção ocupará a área de 66,9100m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50m de frente para a via de acesso 4 (quatro), 6,50m aos fundos, confrontando com área verde, 21,00m ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso 4 (quatro) e olha para o terreno, confrontando com área verde e 21,00m ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa 206 (duzentos e seis) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 136,5000m² (sendo 66,9100m² de ocupação da construção e 69,5900m² de área de ocupação descoberta destinada a jardim, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 185,8851m² no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 322,3851m² ou 0,2988%. Imóvel objeto da matrícula 106.236 do 1º ORI de São José do Rio Preto/SP com Inscrição Municipal sob o nº 329414000.

Ônus da matrícula – Consta no R.9 (06/05/2013) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.11 (13/10/2016) a penhora em favor de Banco Bradesco S.A. extraída dos autos sob o nº 1034892-14 da 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta na Av.13 (27/04/2018) a cessão dos direitos fiduciários à RB Capital Companhia de Securitização. Consta na Av.14 (03/06/2020) a penhora em favor de Condomínio Garden Village extraída dos autos sob o nº 1017792-41.2018.8.26.0576 da 3ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP.

Dos direitos - O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor original do contrato de alienação fiduciária, substituindo-o na relação contratual com o atual credor, tornando-se então, titular dos direitos aquisitivos e obrigando-se a resgatar o saldo integral da dívida fiduciária.

Avaliação dos direitos – (junho/2024) – R\$87.236,03 que atualizada até julho/2024 perfaz R\$87.454,12. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, o credor fiduciário 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. São José do Rio Preto, 02/08/2024.

Douglas Borges da Silva
Juiz de Direito