

1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **ADDERE ENGENHARIA LTDA - ME**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de responsabilidade civil em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0002698-80.2017.8.26.0099** movida por **MARIA APPARECIDA DE GODOY ARAÚJO e KATIA REGINA DE GODOY ARAUJO TITTANEGRO**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **23/05/2024 às 17h e 05min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 17h e 05min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Capitão Peluso Junior, 324, Jd. Santo Agostinho, Bragança Paulista/SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em

favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora GRUPO LANCE, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a UM APARTAMENTO sob o número 101 (cento e um), localizado no primeiro andar/primeiro pavimento, do edifício residencial multifamiliar denominado “LOTUS PANORAMIC LIVING”, situado com frente para a no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, identificado pela Prefeitura Municipal local com a numeração 324, no bairro Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, sala de estar/jantar com 32,39 m² (trinta e dois vírgula trinta e nove metros quadrados); espaço para despensa; lavabo com 2,49 m² (dois vírgula quarenta e nove metros quadrados); cozinha com 11,36 m² (onze vírgula trinta e seis metros quadrados); área de Serviço com 7,09 m² (sete vírgula nove metros quadrados); 01 (Um) W.C./Sanitário com 1,50 m² (hum vírgula cinquenta metros quadrados); terraço gourmet com 17,98 m² (dezesete vírgula noventa e oito metros quadrados); área de circulação social íntima; 01 (uma) suíte com 10,38 m² (dez vírgula trinta e oito metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 3,64 m² (três vírgula e sessenta e quatro metros quadrados) e terraço; 01 (uma) suíte com 15,21m² (quinze vírgula vinte e um metros quadrados); com 01 (um) banheiro com 3,41 m² (três vírgula quarenta e um metros quadrados) e terraço; e 01 (uma) suíte master com closet com 13,70 m² (treze vírgula setenta metros quadrados), com 01 (um) banheiro com 6,13 m² (seis vírgula treze metros quadrados) e terraço, com área privativa de 173,69m² (cento e setenta e três vírgula sessenta e nove metros quadrados), e área de uso comum de 146,2242m² (cento e quarenta e seis vírgula dois mil duzentos e quarenta e dois metros quadrados), totalizando 319,9142m² (trezentos e dezenove vírgula nove mil cento e quarenta e dois metros quadrados), cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal do terreno e coisas comuns de 6,698%; confrontando pela frente com o Hall Social/Área de Circulação Social; pelos fundos com o recuo dos fundos do Edifício; pelo lado direito com o recuo lateral direito do Edifício para a Rua D. Pedro II, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o Edifício; e pelo esquerdo com o recuo lateral esquerdo do Edifício, de quem da Rua Capitão Daniel Peluso Junior olha o mesmo; apartamento este com direito à utilização de 03 (três) vagas de estacionamento de veículos, em local indeterminado, que localizar-se-ão no segundo subsolo ou primeiro subsolo, dependendo da ordem e do critério de escolha, a ser definido em Assembléia Geral convocada para este fim. **O terreno onde se encontra a edificação que deu origem ao referido empreendimento, assim se apresenta: “UM TERRENO**, denominado lote 35 (trinta e cinco) da quadra A, com a área de 780,77m² (setecentos e oitenta vírgula setenta e sete metros quadrados), localizado no lado par da Rua Capitão Daniel Peluso Junior, inserido no quarteirão formado pela Rua Capitão Daniel Peluso Junior, Avenida Antonio Pires Pimentel, Rua José Raposo de Medeiro e Rua Dom Pedro II, no Jardim Santo Agostinho, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, formado pela união dos terrenos, perfeitamente caracterizado nas matrículas números 49.526, 49.527, e 49.528, desta Serventia, sendo que o objeto desta peça-matricial apreterita as seguintes medidas e confrontações: “tem confrontação irregular, com frente para a Rua Capitão Daniel Peluso Junior, medindo 21,39m (vinte e um metros e trinta e nove centímetros) em linha reta e mais 7,38m (sete metros e trinta e oito centímetros) em curva para a Rua Dom Pedro II, do lado direito de quem da Rua Capitão Daniel Peluso

Junior olha o imóvel, mede 32,54m (trinta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua Dom Pedro II; do lado esquerdo mede 25,1m (vinte e cinco metros e onze centímetros), confrontando com a propriedade de Aldo de Deus Olivotti, e nos fundos mede 24,73m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros). confrontando com a propriedade de Alexandre Mocves Manuchaquian”. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** sendo um por andar, sendo 3 suítes, 5 banheiros, cozinha, sala, terraço gourmet, área de serviço, despensa privativa e 3 vagas de garagem coberta. (conf.fls. 858). **Cadastrado na Prefeitura de Bragança Paulista sob o nº 3.12.04.12.0019.0071.0000. Matriculado no CRI de Bragança Paulista sob o nº 107.419.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., 3 suítes, 5 w.c., 3 vagas de garagem cobertas, a.p. 173.69m², Ed. Lotus Panoramic. Bragança Pta/SP.

ÔNUS: **AV.1** PENHORA expedida nestes autos. **AV.3** AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA expedida pela 3ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista, proc. 0001283-86.2022.8.26.0099. **AV.04** AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA expedida pela 3ª Vara Cível de Bragança Paulista, proc. 0001283-86.2022.8.26.0099. **AV.05** AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA expedida pela 4ª Vara Cível de Bragança Paulista, proc. 1004401-19.2023.8.26.0099. **AV.06** PENHORA expedida pela 15ª Região da Vara do Trabalho e Comarca de Bragança Paulista, proc. 00102039820195150038.

OBS: PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS da ação que lá tramita, sob o n.º 1006968-96.2018.8.26.0099, para garantia da execução nos autos em epígrafe, até o limite de R\$ 56.695,45, atualizado até nov/2018 (conf. fls. 190).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.515.201,50 (um milhão, quinhentos e quinze mil, duzentos e um reais e cinquenta centavos) para fev/2022 – conf.fls.858-869.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.676.405,18 (um milhão, seiscentos e setenta e seis mil, quatrocentos e cinco mil e dezoito reais) para Mar/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 19 de March de 2024.

Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista – SP.