

03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X – IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **PRIMO PASCOALETE, PRIMO PASCOALETE e MARIA TERESA PASCOALETE**. O Dr. Carlos Antônio da Costa, MM. Juiz da 03ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 0603281-07.2008.8.26.0010**, movida por **BANCO SAFRA S/A**, em face dos referidos executados, 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, a **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 15h e 40min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 15h e 40min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1.125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Nazareth, 759, vagas 18 e 19, São Caetano do Sul – 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 ao 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: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). *Em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com os honorários em caso de nomeação de administrador judicial (conf.fls.801).*

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, executado 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 ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 DOS BENS:

a) A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX Nº 18, SIMPLES, localizada no subsolo do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL NAZARETH", situado na RUA NAZARETH, nº 759, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 8,61m², a área comum de 12,99m², a área total de 21,60m², a fração ideal de 1,0531% no terreno, faz frente para a área de manobras e confronta do lado direito com espaço livre entre o próprio box, a caixa de escadas e a área de circulação de pedestres; do lado esquerdo em parte com a área de manobras e em parte com o box 19 e, nos fundos, com a parede divisória lateral direita da construção. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 05.037.010 (todo o prédio). Matriculado no 1º CRI de São Caetano do Sul/SP sob nº 15.504.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Vaga de garagem, a.ú 8,61m², a.t 21,60m², Ed. Res. Nazareth, São Caetano do Sul – SP.

ÔNUS: AV.02 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) para nov/2021 (conf.fls.564-583).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 41.062,74 (quarenta e um mil, sessenta e dois reais e setenta e quatro centavos) para dez/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

b) A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX Nº 19, SIMPLES, localizada no subsolo do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL NAZARETH", situado na RUA NAZARETH, nº 759, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 8,61m², a área comum de 12,99m², a área total de 21,60m², a fração ideal de 1,0531% no terreno, faz frente e confronta do lado direito com a área de manobras; do lado esquerdo com a parede divisória lateral direita da construção e, nos fundos, com o box 18. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 05.037.010 (todo o prédio). Matriculado no 1º CRI de São Caetano do Sul/SP sob nº 15.505.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Vaga de garagem, a.ú 8,61m², a.t 21,60m², Ed. Res. Nazareth, São Caetano do Sul – SP.

ÔNUS: AV.02 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) para nov/2021 (conf.fls.564-583).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 41.062,74 (quarenta e um mil, sessenta e dois reais, e setenta e quatro centavos) para dez/2023 - 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, parágrafo 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. 8 de January de 2024.

Dr. Carlos Antônio da Costa

MM. Juiz da 03ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca de São Paulo – SP.