



### **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **FÁBIO BATISTA DA SILVA e interessado(s) JOÃO BATISTA DA SILVA, ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**. O (a) Dr. (a) **ALEXANDRE MORON DE ALMEIDA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0007458-89.2022.8.26.0554** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONDRINA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **13/05/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/05/2025 às 15:20** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/06/2025 às 15:20 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, 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 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

**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).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% até 200 salários-mínimos; 4% sobre o que exceder e até 2.000 salários-mínimos; 3% sobre o que exceder e até 20.000 salários mínimos; 2% sobre o que exceder e até 100.000 salários-mínimos; e 1% sobre o que exceder a 100.000 salários-mínimos, sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do

[grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) - 3003-0577 - [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)





Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

**DESOCUPAÇÃO:** Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

**DO INADIMPLEMENTO:** O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

**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 à praça, caso não seja pago o percentual devido.

**DA 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

## **RELAÇÃO DE BEM(NS):**

### **LOTE 1:**

**DESCRIÇÃO: APARTAMENTO S5** localizado no pavimento inferior do Bloco 01, integrante do Residencial Londrina, com entrada pelo número 198 da Rua Londrina. Contém 02 (dois) dormitórios, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 43,0964m<sup>2</sup>, área comum de 5,8103m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 48,9067m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e demais coisas de uso comum de 0,0045 ou 33,270m<sup>2</sup>. O Residencial Londrina foi construído em um terreno situado na Vila Alzira com área de 7,319,43m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na Matrícula nº 112.336. **Matriculado no CRI de Santo André sob o nº 125.326.**

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br) - 3003-0577 - [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)





**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 48,9067m<sup>2</sup>, a.p 43,0964m<sup>2</sup>, 2 quartos, Res. Londrina, Santo André-SP.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Londrina, 198, apto. S5, bloco 1, Condomínio Residencial Londrina, Vila Bela Vista, Santo André-SP.

**ÔNUS DO BEM:** **AV.02** SERVIDÃO em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A. **AV.05** PENHORA expedita nestes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) para nov/2022 (conf.fls.233-291).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 122.493,31 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e noventa e três reais e trinta e um centavos) - para mar/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

**Alexandre Moron de Almeida**

MM<sup>a</sup>. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santo André - SP.

