

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, 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 Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado 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.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; 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 **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

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 LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM:

LOTE 1: Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

LOTE 2: Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

LOTE 3: Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

LOTE 4: Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

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 LANCE JUDICIAL, 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 Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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 irretratável, 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:

LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M², designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta cosm José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 5:** foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m² de área construída implantada na parte central do terreno. A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais. O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha, posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo. O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades. (conf.fls. 197-278). **Cadastrado na Prefeitura Municipal der São Bernardo do Campo sob. nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial, a.t. 2.338,50m², a.c. 557,00m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.13 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.

LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m², a Planta do Município gira em torno de 970,00m². A diferença pode ser



explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m². **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Terreno, a.t. 970,00m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.15 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.

LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5, Parte da Gleba “M”, Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual “Bairro dos Fincos”, localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto “I”, situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba “O” de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto “I”, segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto “J”, deste ponto “J”, deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto “K”, cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto “K”, deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto “L”, com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto “I”, onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m², segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m² de área construída. O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em direção a Represa. Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço (conf.fl.s.129-196). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t. 5.192,35m², a.c 111,96m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.7 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e



noventa e nove mil reais) para Jul/2022.

LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m², área útil de 28,4630 m², área total de 33,0351m², a que corresponde 12,44 m² de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fl.s.99). **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t. 33,0351m², a.ú 28,4630, Ed. Sinato, Praia Grande-SP.

ÔNUS: AV.06 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.

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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 14 de novembro de 2022.

Dr. Mauricio Tini Garcia

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.

