

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **ALEXANDRA ELOISA NOBRE**, bem como da credora fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. O **Rodrigo Sette Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Bragança Paulista - 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 1008556-36.2021.8.26.0099** - em que **MIRIAM ZANELLA BATTAZZA BONADIA** move em face da referida executada 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/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **21/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 24/11/2023 às 13h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **13/12/2023 às 13h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 1125**, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Humberto Wanderlei de Souza Leme (antiga Rua 4), nº 370, unidade nº 12, Bloco 02, Conjunto Residencial Nicola Cortez III, Bairro Aquá Claras, 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. *Consoante manifestação da Caixa Econômica Federal, o débito relativo ao contrato de financiamento imobiliário alcança a cifra de R\$ 3.013,02 (fl. 452). Do produto da venda será primeiro abatido o valor de R\$ 3.013,02 e revertido em favor da Caixa Econômica Federal para quitação do contrato (conf. fls.509).*

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 incluída 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, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento (fls.510). 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 pelo 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 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: DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA DE UMA UNIDADE AUTÔNOMA, consistente de **UM APARTAMENTO** nº 12, localizado no pavimento térreo ou andar térreo, do “BLOCO 02 (dois)”, situado na Rua Quatro (4), sob número 370 (trezentos e setenta), no empreendimento denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL NICOLA CORTEZ III” no loteamento denominado de Bragança Paulista, com área privativa de 45,30m² (quarenta e cinco vírgula trinta metros quadrados), área de uso comum 62,451764m², e área total construída de 71,847901m², contendo 01 (uma) sala, 02 (Dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, área de circulação e 01 (uma) área de serviço, confrontando pela frente com o apartamento 11; pelo lado direito com área comum externa, hall e escadas; pelo lado esquerdo com área comum externa e medidor de gás e pelos fundos com área comum externa, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01087%. O terreno a que se refere o empreendimento aqui informado assim se caracteriza: UM TERRENO identificado como QUADRA 11 (onze) com a área de 7.192,76m² (sete mil cento e noventa e dois vírgula setenta e seis metros quadrados), formado pela anexação dos lotes números 1 (hum) a 35 (trinta e cinco) da quadra número 11 (onze), no loteamento denominado Bragança Paulista L.U., Bairro da Água Clara, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, localizado com frente para a Rua Cinco, onde mede 127,02m (cento e vinte e sete metros e dois centímetros) em linha reta, mais 12,39 (doze metros e trinta e nove centímetros) em curva, do lado esquerdo de quem da referida rua olha para a quadra, onde confronta com a Rua Quatro, e mede 127,02m (cento e vinte e sete metros e dois centímetros) em linha reta, mais 12,39m (doze metros e trinta e nove centímetros) em linha reta, mais 12,39m (doze metros e trinta e nove centímetros), em curva do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o lote,. E confronta com a Rua Dez, onde mede 32,62m (trinta e dois metros e sessenta e dois centímetros) em linha reta, mais 15,88 (quinze metros e oitenta e oito centímetros) em curva do lado esquerdo de quem da referida rua olha para a quadra confrontando com a Rua Cinco. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 2.00.00.48.0080.0400.00.00. Matriculado no CRI de Bragança Paulista-SP sob o nº 88.708.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 71,847901m², a.ú 45,30m², Conj. Res. Nicola Cortez III, Bragança Paulista-SP.

ÔNUS: R.2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

OBS: Agravo de Instrumento nº 22815084720238260000 - pendente de julgamento.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) para out/23 - (conf.fls.486).

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. Bragança Paulista - SP, 25 de October de 2023.

Rodrigo Sette Carvalho

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Bragança Paulista - SP