

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ROBERTO BAQUERO, MARIA DA SILVA BAQUEIRO, WAGNER LUIZ DA SILVA BAQUEIRO**, bem como das credoras hipotecárias, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL e EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA** e do interessado **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**. O Dr. Carlo Mazza Britto Melfi, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - 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 0021944-06.2009.8.26.0564** - em que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOAQUIM FERREIRA JUNIOR** move em face do referido executado em 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 **22/05/2023 às 00h**, e encerramento no dia **25/05/2023 às 16h e 05min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/06/2023 às 16h e 05min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Dr. Arthur Rudge Ramos nº 134, apto. 33-B, Vila Caminho do Mar, São Bernardo do Campo/SP.

DÉBITOS: Constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 10.006,61 para julho/22** (Conf.fl.543-548), Constam débitos condominiais: **R\$ 202.523,26 para junho/2022** (Conf.fl.536-537). 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: 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).

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 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: APARTAMENTO Nº 33-B localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do bloco B do Edifício denominado RESIDENCIAL JOAQUIM FERREIRA JUNIOR, bloco este que tem sua frente voltada para a Rua Dr. Arthur Rudge Ramos nº 134, na Vila Caminho do Mar, contendo a área útil de 68,000m², incluída a área relativa a um local para estacionamento de um automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício, área comum de 27,80ms²., totalizando a área de 95,80ms²., Correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 1,9249%, confrontando pela frente com o hall do andar, do lado direito de quem do lado esquerdo com o apartamento de final “1” e vazo de iluminação, e nos fundos com o prédio nº 150 da Rua Sr. Arthur Rudge Ramos. Referido edifício está construído em terreno constituído pelos lotes nºs. 259 e 260 da quadra K da Vila Caminho do Mar, com a área de 1.420,00 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 010.047.118.042 (conf.fl.s.376). Matriculado no CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 31.076.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 95,80m², a.u. 68m², Res. Joaquim Ferreira Junior, Vila Caminho do Mar, São Bernardo do Campo – SP.

ÔNUS: R.3 PENHORA EXPEDIDA pelos autos de Ação de Execução do processo n. 255/90, movido pelo Banco do Brasil S.A. R.4 PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, proc. 2490/87. R.2-AV.7 HIPOTECA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL. AV.9 PENHORA expedido nestes autos. AV.11 INDISPONIBILIDADE expedida pela 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, proc. 0285100-94.1998.5.02.0464.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 7ª VARA CÍVEL FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, Proc. 0014320-17.2020.8.26.0564 (conf.fl.596).
PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 2ª VARA DO TRABALHO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP, Proc. 0078300-06.1999.5.02.0462 (conf.fl.607).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais) para nov/21 – (conf.fl.s.).

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. São Bernardo do Campo, 4 de May de 2023.

Dr. Carlo Mazza Britto Melfi

MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - SP