

**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](http://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](http://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:** Constatam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 10.006,61 para julho/22** (Conf.fl.543-548), Constatam 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](http://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 68,000m<sup>2</sup>, incluída a área relativa a um local para estacionamento de um automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício, área comum de 27,80ms<sup>2</sup>., totalizando a área de 95,80ms<sup>2</sup>., 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 95,80m<sup>2</sup>, a.u. 68m<sup>2</sup>, 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