

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE DIADEMA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **TRAW MAC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, ARLETE LORENTE BALDASSI**, bem como dos terceiros interessados **RDM 10 INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, REP P/ MAYBI S. C. BALDASSI, EDINALDO CESAR VILAS BOAS, ERIC ALESSANDRO ZOPPETTI e VANESSA AMORIM TEIXEIRA ZOPPETTI**. O Dr. **André Pasquale Rocco Scavone MM.** Juiz de Direito 2ª Vara Cível do Foro de Diadema- 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 4007483-64.2013.8.26.0161** - em que **MB ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA** move em face dos referidos executados 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.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 15h e 35min**; 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 **18/06/2024 às 15h e 35min (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 **Daniel Melo Cruz – JUCESP 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: **Lote 1:** Rua Maestro Vitorino dos Santos, 600, unidade 510, Cond. Residence Park, Alameda dos Manacá, Cotia/SP. **Lote 2:** Rua Maestro Vitorino dos Santos, 600, unidade s/nº, Cond. Residence Park, Alameda dos Manacá, Cotia/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.

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 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.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 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 DOS BENS:

LOTE 1: UNIDADE AUTONOMA, compreendendo a CASA Nº 510, do tipo "D", do empreendimento denominado "CONDONINIO RESIDENCE PARK", situado no lugar denominado Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste município e Comarca de Cotia, com acesso pela Alameda dos Manacás, situada na "Villa dos Jamins", com a área privativa de construção de 285,94 metros quadrados, mais a área de uso comum de construção de 122,00 metros quadrados., perfazendo a área total de construção de 407,94 metros quadrados., abrangendo esta unidade, a edificação, propriamente dita o terreno que esta última ocupa, e local destinade estaciona mento de veiculos, correspondendo-lhe uma fração ideal igual a 1/100 ávos no terreno onde se assenta o empreedimento. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Esse imóvel avaliando se trata de uma construção residencial assobradada de três pavimentos intermediários, com 04 (quatro) dormitórios sendo duas suítes, com duas vagas descobertas para autos, localizadas no recuo de frente da unidade. A casa está implantada dentro dos limites do lote, porém no conceito sem muros ou grades para fechamento e delimitação da área do lote de terreno. Totaliza área construída privativa de 285,94 m2, localizada num terreno com pequeno declive e aproveitamento do solo, onde foram implantadas casas ao nível da rua para acesso. Os recuos laterais das construções implantadas, possibilitam privacidade nas residências. A construção foi projetada em níveis portanto ao nível da rua temos Hall social, sala de TV e lavabo. O térreo possui sala de lareira, sala de estar, sala de jantar, copa, cozinha, terraço amplo fechado com vidro temperado, churrasqueira interna, área da churrasqueira, lavanderia, despejo, dormitório e banho de empregados. No piso superior, duas suítes, banheiro social e mais dois dormitórios. Toda a construção possui pisos de madeira, piso cerâmico, de granito e mármore com revestimentos de parede até o teto, roda teto e forro em madeira ou gesso, acabamento externo e interno em massa corrida, esquadrias em alumínio, madeira e vidro temperado e cobertura em telhas de barro. (conf.fls.574). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 23251-13-56-0001-00-000-1. Matriculado no CRI de Cótia sob nº 58.522.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, 4 quartos, vagas de garagem, a.c 649,34², Cótia/SP.

ÔNUS: AV.06 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para mai/2023 - (conf.fls.570-626).

LOTE 2: UNIDADE AUTONOMA do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCE PARK", situado no lugar denominado Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste município o comarca de Cotia, Estado de São Paulo, constituída pela UNIDADE DO TIPO "E-1", com acesso pela ALAMEDA DOS MANACAS, situada na "VILLA DAS ROSAS", com a área privativa de construção de 527,34 metros quadrados, mais a área comum de construção de 122,00 metros quadrados, perfazendo a área total de construção de 649,34 metros quadrados, compostas de 04 dormitórios, 03 banheiros, 01 Lavabo, sala, cozinha dependencias de serviços, abrangendo esta unidade, a edificação, propriamente dita, o terreno que esta última ocupa e o local destinado a estacionamento de veículos, correspondendo-lhe uma fração ideal igual a 1/100 avos no terreno onde se assenta o empreendimento. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Esse imóvel avaliando se trata de um lote residencial vago e único dentro do condomínio. Segundo depoimento do gerente do local, Sr. Agnaldo Marques o condomínio é composto por 99 construções residenciais e um único lote que se trata do avaliando onde deveria ter sido construída uma casa do tipo E-1 com metragem de 527,34 m2 de área privativa, conforme consta na Matrícula de nº 57.377 do CRI de Cotia e Matrícula 6.128 do CRI de Cotia que se refere a implantação do

loteamento (conf.fls.577). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 232511356000100000-1. Matriculado no CRI de Cótia sob nº 57.377.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Terreno, a.t 407,94m², Cotia/SP.

ÔNUS: AV.07 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) para mai/2023 (conf.fls.570-626).

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. Diadema, 14 de March de 2024.

Dr. André Pasquale Rocco Scavone,
MM. Juiz de Direito 2ª Vara Cível do Foro de Diadema- SP.