

04ª Vara Cível do Foro de Atibaia – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **UNICHEM QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, FRANCISCO TELMO RODRIGUES DA SILVA, DANIELA APARECIDA DE AQUINO SILVA**, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. O Dr. **José Augusto Nardy Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro de Atibaia – 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 0008733-44.2019.8.26.0048** em que **BANCO DO BRASIL S/A**, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 17h e 35min**; 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 **15/10/2024 às 17h 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: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Aproximadamente ao final da Rua (Estrada) dos, Chácara Santa Terezinha, Atibaia – SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta

de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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 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 DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE OS LOTES N.ºS. 13 E 14, da planta da Fazenda Santa Thereza, antiga Nancy, próxima a Estação de Yara, bairro de Yara, neste município e comarca de Atibaia – SP, com área de 25.26.87 has. E 41 cts. (lote 13 com 11.83.57 has. E 11 cts, e lote 14 com 13.43.30 has. E 30 cts), confrontando com a Estrada de Campo Largo; lote 15; João Ocana; Pedro Zeferino Barbosa;

Ignácio Miguel Ferreira; Benedito Antônio de Campos; Samuel Luiz Simões. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: área de 25.200,00 m² (conf.fls.613-632). **Cadastro INCRA sob nº 634.018.272.523-1. Matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 60.928.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos dos lotes, a.t 25.200,00 m² (25.26.87 has), Chácara Santa Terezinha, Atibaia – SP.

ÔNUS: **R.6** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.7** BLOQUEIO expedido pela 2ª Vara Cível de Atibaia, proc. 3001999-36.2013.8.26.0048. **AV.08** PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia – SP, proc. 0001420-03.2017.8.26.0048. **AV.09** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro de Atibaia, proc. 1000854-08.2015.8.26.0048. **AV.10** PENHORA expedida pelo 29º Ofício Cível Central de São Paulo, proc. 1048387-64.2016.8.26.0100. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Atibaia – SP, proc. 0012214-56.2017.5.15.0140. **12** PENHORA expedida nestes autos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP, proc. 1004830-86.2016.8.26.0048.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.094.688,00 (um milhão, noventa e quatro mil e seiscentos e oitenta e oito reais) para jan/2024 (conf.fls.613-632).

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. Atibaia, 5 de August de 2024.

Dr. José Augusto Nardy Marzagão

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro de Atibaia – SP.