

**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](http://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](http://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 irrevogável, 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.