

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado 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 **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 15h e 10min**; 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 **29/02/2024 às 15h e 10min (ambas no 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 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:

LOTE 1: Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

LOTE 2: Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

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 LANCE JUDICIAL, 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 pela Gestora Lance Judicial, 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: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca;

de um lado mede 72,70ms. e cofronta cosm José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 5:** foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m² de área construída implantada na parte central do terreno. A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais. O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha, posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo. O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades. (conf.fl.s. 197-278). **Cadastrado na Prefeitura Municipal der São Bernardo do Campo sob. nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial, a.t. 2.338,50m², a.c. 557,00m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.13 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.

LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 3:** No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezzzer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m², segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m² de área construída. O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezzzer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em

direção a Represa. Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço (conf.fls.129-196). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t. 5.192,35m², a.c 111,96m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.7 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.

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. São Bernardo do Campo, 1 de December de 2023.

Dr. Mauricio Tini Garcia

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.