

## 1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Pindamonhangaba - SP

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **LUIZ ANTÔNIO DE OLIVEIRA CURTUME ME** e **LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA**, bem como dos coproprietários, **CHRISPIM DOS SANTOS MORAES**, **NEUSA DE GODOY MORAES**, **LENIR MARCONDES DE OLIVEIRA**. O Dr. **Eduardo Passos Bhering Cardoso**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba - SP, 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 Monitória - **Processo nº 0007605-21.2003.8.26.0445**, movida por **BANCO NOSSA CAIXA S/A atual BANCO DO BRASIL** 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **21/04/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **26/04/2023 às 15h e 10min**; 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 **23/05/2023 às 15h e 10min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**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 **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, JUCESP Nº 809, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br/www.gruupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.gruupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** **Lote 1-** Estrada Municipal do Ipiranga, 120, Bairro das Campinas, Pindamonhangaba/SP. **Lote 2-** Rua José Norival Machado Monteiro, 297, Ipiranga, Pindamonhangaba/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 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.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 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.



**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 DOS BENS:**

**1. TERRENO LOCALIZADO NA ESTRADA MUNICIPAL DO BAIRRO DAS CAMPINAS**, neste município, com a área de dois mil, cento e cinquenta e dois metros quadrados (2.152,00m<sup>2</sup>), onde existe um galpão com 527,82m<sup>2</sup> de área construída e uma residência com 89,81m<sup>2</sup> de área construída, com as seguintes medidas e confrontações: - o perímetro tem início no ponto "A" localizado à margem da Estrada Municipal do Bairro das Campinas, junto ao Ribeirão da Água Preta, na divisa da propriedade da Metalco Construções Metálicas S/A; deste ponto segue o rumo 78°00'NE numa extensão de 53,50 metros (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros), até encontrar o ponto "B", confrontando com a Estrada Municipal do Bairro das Campinas; deste ponto segue o rumo 12°00'SE numa extensão de 43,40 metros (quarenta e três metros e quarenta centímetros), até encontrar o ponto "C" confrontando com propriedade de Chrispim dos Santos Moraes e Luiz Antônio de Oliveira; deste ponto segue o rumo 43°30'SW numa extensão de 30,00 metros (trinta metros), até encontrar o ponto "D", confrontando com a propriedade de Chrispim dos Santos Moraes e Luiz Antonio de Oliveira; deste ponto segue o rumo 37°40'NW numa extensão de 68,00 metros (sessenta e oito metros), até encontrar o ponto "A" inicial fechando o perímetro, margeando o Ribeirão da Água Preta, confrontando com a propriedade de Metalco Construções Metálicas S/A, encerramento a área de 2.152,00m<sup>2</sup> (dois mil, cento e cinquenta e dois metros quadrados). CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de duas construções com as seguintes características: Benfeitorias com aproximadamente 100,00m<sup>2</sup> e galpão com aproximadamente 500,00m<sup>2</sup>, em medidas arredondadas. A idade aparente das benfeitorias e o estado de conservação são regulares, o que nos leva a aplicar os seguintes coeficientes da depreciação (conf.fl.s.314). **Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a sigla nº SE-23-02-10-005-01/02. Matriculado no CRI de Pindamonhangaba sob o nº 26.724.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel, a.t 2.152m<sup>2</sup>, a.c 600m<sup>2</sup> aprox., Pindamonhangaba/SP.

**ÔNUS:** **R.2** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho de Pindamonhangaba, proc. 00.812/19-979-RT. **AV.3** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho de Pindamonhangaba, proc. 0013217-66.2015.5.15.0059. **AV.4** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho de Pindamonhangaba, proc. 0011468-77.2016.5.15.0059.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais) para out/2020 (conf.fl.s.328).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 553.620,13 (quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte reais, e treze centavos) para fev/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.



**2. UMA GLEBA DE TERRAS COM A ÁREA DE 1.500M2**, ou sejam quinze metros (15,00m) de frente, por cem metros (100,00 metros) da frente aos fundos, medindo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de ambos os lados com os vendedores, nos fundos com Salvador Bottini e pela frente com uma Rua Projetada Gleba de terras essa situada nesta cidade, no Bairro do Ipiranga e localizada a 270 metros da cerca de divisa das terras de propriedade de Issami Kurotaki. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de residência unifamiliar e um anexo nos fundos, também utilizado como residência, com as seguintes características: casa com 3 dormitórios, 2 banheiros, sala e cozinha. Um anexo nos fundos. Cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Piso de cerâmica comum, azulejos nas áreas molhadas. Laje pré-moldada. Possui metragem total aproximada de 200,00m<sup>2</sup> (conf.fls.321). **Matriculado no CRI de Pindamonhangaba sob o nº 601.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Unifamiliar, a.t 1500,00m<sup>2</sup>, a.c 200m<sup>2</sup>, Pindamonhangaba/SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**OBS: Agravo de instrumento em tramite sob o nº 0012404-63.2010.8.26.0445. Execução de Título Extrajudicial em tramite sob o nº 0000502-60.2003.8.26.0445. Monitoria em tramite sob o nº 0007604-36.2003.8.26.0445.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 340.400,00 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos reais) para out/2020 (conf.fls.328).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 412.368,25 (quatrocentos e doze mil, trezentos e sessenta e oito reais, e vinte e cinco centavos) para fev/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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. Pindamonhangaba, 27 de March de 2023.

**Dr. Eduardo Passos Bhering Cardoso**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba - SP.

