

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOAQUIM JOSE, FRIGODEMA FRIGORIFICO DIADEMA LTDA, bem como da cōnjuge, BÁRBARA ESTEVES LOPEZ JOSÉ** e do interessado, **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**. A Dra. Cíntia Adas Abib, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca 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 da Ação de Procedimento Comum Cível - **Processo nº 0026829-94.1998.8.26.0161** - em que **CRISTIANO DE LA NOCE FERNANDES** move 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 30min**; 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 **27/02/2024 às 15h e 30min (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% 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 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 DOS BENS:

Lote a) Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP;

Lote b) Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP;

Lote c) Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/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 Leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, 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 ARREMATACÃO: 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:

a) **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 17**, da quadra nº 22, localizado à Rua 1.020 (atualmente Rua dos Mainás AV.1), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida Rua 1.020; por 25,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 25,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 12,00 metros, encerrando a área total de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 18, e pelos fundos, confina com o lote nº 04. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 029.096.017.000. Matrícula no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 19.468.**

ÔNUS: R.9 ARRESTO expedido nestes autos. **R.10** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.14** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 632.943,16 (seiscentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos) para set/2023 - será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

b) **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 16**, da quadra nº 22, localizado à Rua 1.020 (atualmente Rua dos Mainás AV.2), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida Rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote nº15, pelo esquerdo com o lote nº17, e nos fundos com o lote nº 05, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 029.096.016.000. Matrícula no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 16.868.**

ÔNUS: R.8 ARRESTO expedido nestes autos. **R.9** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 632.943,16 (seiscentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos) para set/2023 - será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

c) **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 15**, da quadra nº 22, localizado à Rua 1.020, Rua dos Mainás (antiga Rua dos Mainás AV.2), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida rua da frente aos fundos, de ambos os lados medem igualmente 25,00 metros; tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote nº 14, pelo lado esquerdo com o lote nº 16, e pelos fundos com o lote nº 06, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 029.096.015.000. Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 16.867.**

ÔNUS: R.8 ARRESTO expedido nestes autos. **R.9 PENHORA** expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.11 INDISPONIBILIDADE** expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.13 PENHORA** expedida nestes autos.

OBSERVAÇÃO: Sobre os lotes de terreno acha-se erigida uma edificação constituída de três pavimentos (térreo e dois andares altos), que se encontra inacabada, não possuindo, portanto, valor de mercado (conf.fls.451).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 632.943,16 (seiscentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos) para set/2023 - será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ R\$ 1.898.829,48 (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e quarenta e oito centavos) para set/2023 - será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. Diadema, 2 de October de 2023.

Dra. Cíntia Adas Abib

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema - SP