



03ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª Praça e de intimação da requerida **HELENA GONÇALVES DOS SANTOS, bem como credores ANGELA MARIA HOEHNE, AML FOMENTO MERCANTIL LTDA, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., DANIEL DA COSTA SILVA e VIVIANE OLIVEIRA RODRIGUES, por fim EXCLUSIVE FOMENTO COMERCIAL LTDA., J.A.P FOMENTO MERCANTIL EIRELI, SEQUÓIA FOMENTO MERCANTIL LTDA.** O Dr. Flávio Pinella Helaehil, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do Monitoria bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença - **Processo nº 0017229-96.2019.8.26.0554**, movida por **VALTER LUIS FERREIRA DE ASSUNÇÃO** em face da referida requerida, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DA PRAÇA: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.LanceJudicial.com.br, a **1ª Praça** terá início no dia **07/03/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **10/03/2022 às 13h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **05/04/2022 às 13h e 33min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima ao valor de 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 DA PRAÇA: A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, **DANIEL MELO CRUZ**, JUCESP nº 1125, e **JOSÉ VALÉRO SANTOS JÚNIOR**, matrícula JUCESP nº 809, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br - LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Rua Porto Alegre, nº 153 – Vila Santa Tereza - perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo

DÉBITOS: Constatam débitos da ação, no valor de **R\$ 130.063,10 (fev/19)**. 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: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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: No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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 DO BEM: **Um terreno situado** na Vila Santa Teresa, de formato retangular, topografia apresentando acentuado declive, localizado à Rua Porto Alegre, nº 153 – Vila Santa Teresa, perímetro urbano do Município de Santo André - SP., terreno este medindo: terreno 6,00 metros de frente para a citada Rua Porto Alegre, por 40,00 metros da frente aos fundos; encerrando uma área de 240,00 metros quadrados. **Benfeitoria (fls. 336):** Sobre o aludido terreno, encontra construída de um assobradado, em alvenaria, padrão médio, que recebeu o nº 153 da Rua Porto Alegre Vila Santa Teresa, perímetro urbano do Município de Santo André - SP., composta de: Entrada frontal de



garagem e porta social, rampa de acesso, à garagem que comporta 06 veículos, escada de acesso, sala de estar/jantar conjugadas, lavabo, lareira, escada de acesso, 03 dormitórios do tipo suítes, c/ WC., privativos, sendo uma delas com varanda, escada de acesso interno, cozinha, copa com varanda, dispensa, lavanderia, suíte de empregada, sendo o piso mesclado em cerâmica, porcelanato e assoalho, e nas áreas molhadas as paredes, tem revestimento de azulejo até o teto, sendo a entrada pela parte frontal do imóvel, encerrando uma área construída de 416,00 metros quadrados, estando o imóvel em bom estado de conservação. **Cadastrado na PMSP sob o nº. 15.108.022. Matriculado no 1º CRI de Santo André-SP, sob o nº 81.533.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Casa assobradada. 3 dormi. Garagem 6 veículos. A. cons. 416,00m². A. tot. 240,00m². Santo André-SP.

ÔNUS: **Av. 08** Existência de ação, 6ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 1003750-23.2019.8.26.0003. **Av. 09** Existência de ação, 1ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 1003677-51.2009.8.26.0003. **Av. 10** Existência de ação, 1ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 1003463-60.2019.8.26.0003. **Av. 11 - 12** Penhora, 3ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 1003596-05.2019.8.26.0003. **Av. 13** Indisponibilidade, 10ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, processo nº 10001251220195020710. **Av. 14** Indisponibilidade, 10ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, processo nº 10003157220195020710. **Av. 15** Penhora, 12ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste, São Paulo-SP, processo nº 1001100-08.2017.5.02.0612. **Av. 16** Penhora, 3ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 10147147520198260003. **Av. 17** Indisponibilidade, 10ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, processo nº 00215154020145040010. **Av. 18** Penhora, 6ª Vara Cível Regional do Jabaquara- São Paulo-SP, processo nº 10037502320198260003. **Av. 19** Penhora, 5ª Vara Cível Regional do Jabaquara- São Paulo-SP, processo nº 1003459-23.2019.8.26.0003. **Av. 20** Penhora, 4ª Vara Cível Regional do Jabaquara- São Paulo-SP, processo nº 1003457322019. **Av. 21** Existência de ação, 4ª Vara Cível do Foro Regional III- Jabaquara, São Paulo, Capital, processo nº 1018090-69.2019.8.26.0003. **Av. 22** Penhora, 3ª Vara Cível Regional do Jabaquara- São Paulo-SP, processo nº 10107905920198260003. **Av. 23** Indisponibilidade, 17ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo-SP, processo nº 10005216520195020717. **Av. 24** Penhora, 4ª Vara Cível Regional do Jabaquara- São Paulo-SP, processo nº 10225059520198260003. **Av. 25** Penhora, Central de Mandados de Campinas-SP, processo trabalhista nº 0010635-17.2017.5.15.0094. **Av. 26** Indisponibilidade, Tribunal Regional do Trabalho 2ª Região-SP, processo nº 100141040201950200710. **Av. 27** Penhora, 9ª Vara Cível de Santo André-SP, processo nº 1026017-822019.8.26.0554. **Av. 28** Indisponibilidade, 10ª Vara do Trabalho de Natal - RN, processo nº 00001602420195210010. **Av. 29** Indisponibilidade, 10ª Vara do Trabalho de Natal - RN, processo nº 00001602420195210010. **Av. 30** Indisponibilidade, 1ª Vara do Trabalho de São José-SC, processo nº 00001575520195120031. **Av. 31** Indisponibilidade, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, processo nº 10004608920195020432. **Av. 32** Indisponibilidade, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, processo nº 10003157220195020710. **Av. 33** Indisponibilidade, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, processo nº 10002862820195020708. **Av. 34** Indisponibilidade, 2ª Vara do Trabalho de São José- SC, processo nº 00012375620165120032. **Av. 36** Indisponibilidade, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, processo nº 10010288420185020612. **Av. 37** Penhora, 5ª Vara Cível de Santo André-SP, processo nº 40019362820138260554.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.016.000,00 (um milhão e dezesseis mil reais) para jul/21 - que será atualizado conforme a Tabela Prática 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, parágrafo 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. Santo André, 4 de fevereiro de 2022.

Dr. Flávio Pinella Helaehil

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP