

39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo–SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **PAULO ALEXANDRE DA ROSA FONSECA**, bem como da coproprietária, **ROSANGELA MARIA FERMIANO**, do interessado, **CARLOS ALBERTO DOS SANTOS**, e do credor hipotecário, **ATHANAGILDO THEODORO DE FREITAS**. O Dr. Celso Lourenço Morgado, MM. Juiz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-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 do Cumprimento de Sentença que **CAMILA BIANCHI MELÃO** move em face do referido executado – **Processo nº 1044608-72.2014.8.26.0100 (01)** 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 14h e 53min**; 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 14h e 53min (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 DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Travessa Eduardo Rodrigues, nº 85, Nossa Senhora do Ó, São Paulo/SP.

DÉBITOS: Constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 76.153,94 (out/21)**. 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.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). O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

RELAÇÃO DO BEM: UM TERRENO SITUADO À RUA PROJETADA A (atualmente denominada TRAVESSA EDUARDO RODRIGUES – AV.2), do lado esquerdo dessa rua, a 20,60m da esquina dessa mesma rua, no bairro de Santa Cruz, também conhecida por Vila Iracema, Gleba 2, no 4º subdistrito, Nossa Senhora do Ó, medindo 10,80m de frente, por 21,50m de um lado, 18,50m do outro lado, e 10,00m nos fundos, com a área de 192,00m², dividindo de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Francisco Munhoz Filho e sua mulher. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Construções: Sobre a área de terreno retro descrito, existe edificado um sobrado residencial, contendo garagem descoberta, corpo principal com 02 (dois) pavimentos. 3.6.4) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total construída de 404,00 m², conforme área encartada na certidão de dados cadastrais do imóvel (conf.133). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 107.155.0064-2. Matriculado no 8º CRI de São Paulo sob o nº 70.881.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 192m², a.c 404m², Nossa Senhora do Ó, São Paulo/SP.

ÔNUS: R.1 HIPOTECA em favor de ATHANAGILDO THEODORO DE FREITAS. **AV.4 PENHORA** expedida pelo Ofício de Execuções Fiscais Estaduais de São Paulo, proc. 89524824-3. **AV.5 PENHORA** expedida nestes autos.

OBS: Penhora no rosto dos autos, tendo como terceira credora Rosangela Rosa de Jesus Diniz dos Santos, no feito nº 0023836-98.2020.8.26.0002, em trâmite junto à r. 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP (conf.fl.s.284).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 569.000,00 (quinhentos e sessenta e nove mil reais) para ago/2020 – conf.fl.s. 122/145.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 715.697,15 (setecentos e quinze mil, seiscentos e noventa e sete reais e quinze centavos) para nov/2024 - 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. São Paulo, 14 de December de 2023.

Dr. Celso Lourenço Morgado

MM. Juiz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP.