

**01ª Vara do Foro de Descalvado – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **IRENO PAIVA MERCEARIA LTDA – ME** e **ADRIANA APARECIDA PAIVA IRENO**, bem como do coproprietário **ANDERSON DE OLIVEIRA IRENO**. O Dr. **Rodrigo Carlos Alves de Melo**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara do Foro de Descalvado – 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 do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0001185-88.2017.8.26.0160** em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 04/10/2024 às 14h e 45min**; 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 **24/10/2024 às 14h e 45min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Amazonas, 225, Jardim São Cristóvão, CEP: 13690-000, Descalvado – SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior

ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

**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 Grupo Lance, 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 DO BEM: O LOTE DE TERRENO**, indicado pelo nº 04 (quatro), da Quadra "A", do loteamento denominado "Jardim São Cristóvão", nesta cidade e comarca de Descalvado-SP, medindo 10,00ms (dez metros) com frente para a Avenida Hum; 10,00ms (dez metros) aos fundos, confrontando com o Sistema de Lazer; 25,00ms (vinte e cinco metros) à esquerda, confrontando com o lote 03 (três); 25,00ms (vinte e cinco metros) à direita, confrontando com o

lote 05 (cinco); encerrando a área de 250,00ms (duzentos e cinquenta metros quadrados). CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno há uma edificação de um comércio (Supermercado Galícia IV). O mercado foi construído em dois terrenos, número 225 e número 225-A. No imóvel penhorado, que levou o número 225, fica a entrada do supermercado (lado direito de quem olha o imóvel da rua). É construído com tijolos; paredes construídas por todo o perímetro do terreno; existe um pequeno escritório com estrutura desmontável (logo na entrada do imóvel, à direita). O forro é de PVC (conf.fl.307). **Cadastro Municipal sob nº 01-06-048-0054-001. Matriculado no CRI de Descalvado sob o nº 10.498.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial, a.t 250,00m<sup>2</sup>, Lot. Jd. São Cristovão, Descalvado – SP.

**ÔNUS:** **AV.4** PENHORA expedida pelo 01º Ofício Judicial da Comarca de Descalvado – SP, proc. 1000743-76.2015.8.26.0160. **AV.5** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) para fev/2023 (conf.fl.307).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 403.835,06 (quatrocentos e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e seis centavos) para ago/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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, 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. Descalvado – SP, 19 de September de 2024.

**Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo**

MM. Juiz de Direito da 01ª Vara do Foro de Descalvado – SP