



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 6 meses

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.grupolance.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 07 de maio de 2025 às 15h e 00min, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **DANIEL MELO CRUZ**, JUCESP N° 1125, através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal www.grupolance.com.br, sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

PROCESSO: 1002955-12.2022.8.26.0100.

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A.

EXECUTADA: ENEDINA MARIA ALBEA.

TERCEIRAS INTERESSADAS: NICOLE ALBEA ELEUTHERIOU, DESIREE ALBEA ELEUTHERIOU.

DO BEM: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO situado na Rua Vitorino Carmilo nºs 987 e 989, antigo nº 987, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos; encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo. **Contribuinte sob nº 020.026.0011-2. Matriculado no 15º CRI de São Paulo sob nº 163.783.**

ÔNUS: R.2 HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A. **AV.3 PENHORA** expedida nestes autos.

DATA DA PENHORA: 15 de outubro de 2015 (conf.fl.s.193).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Vitorino Carmilo, 987, Barra Funda, CEP: 01153-000, São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 995.000,00 (novecentos e noventa e cinco mil reais) para ago/2022 (conf.fl.s.404-409).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.075.566,86 (um milhão, setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais, e oitenta e seis centavos) para out/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO Daniel Melo Cruz, JUCESP N° 1125 não deverá exceder o prazo de 6 meses dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de 50% do valor da avaliação atualizada, correspondente ao valor de R\$ 537.783,43 (quinhentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e três reais e quarenta e três centavos) para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Daniel Melo Cruz a comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.

b) A PRAZO: A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 06 (seis) meses**, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de 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 vencidas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
- II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do §2º do art. 880 do CPC.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

- a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.
- b) Por e-mails: contato@grupolance.com.br;
- d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal www.grupolance.com.br.

8. ÔNUS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a

propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras Informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG Nº 17/2016).

Dê-se ciência ao exequente: BANCO BRADESCO S/A, e a executada ENEDINA MARIA ALBEA, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

São Paulo-SP, 8 de November de 2024.

Vítor Gambassi Pereira

MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP.

Daniel Melo Cruz
JUCESP Nº 1125