

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 19/04/2024

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 19/07/2024 às 13:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a **1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé - SP**. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP N° 550, 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: 1002422-14.2017.8.26.0008

AUTOR: BANCO BRADESCO S/A

RÉUS: ISMAEL PAIVA ARAUJO FILHO, bem como das coproprietárias MARIA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS PAIVA ARAÚJO e JESSICA DOS SANTOS BEZERRA PAIVA ARAÚJO

DO BEM: DIREITOS DE UM IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Dois, constituído de parte do lote 07 da quadra J do Jardim São Francisco, no 36º Subdistrito – Vila Maria, medindo 6,00 metros de frente e de fundos, por 23,78 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua o olha, confrontando com o lote 06, por 19,57 metros do lado esquerdo, confrontando com a outra parte do lote 07, e nos fundos confronta com o lote 12, encerrando a área de 130,00 metros quadrados. **BENFEITORIAS (FLS 439/474):** Possui dimensões diferentes da ora apresentada na matrícula, além de possuir um galpão erigido naquele espaço. PAVIMENTO TÉRREO Galpão com cobertura em telhas metálicas e telhas translúcidas, apoiadas em estrutura de treliças metálicas, e fechamento em paredes de alvenaria com acabamento em reboco e pintura em tinta látex. Piso industrial em concreto, em boas condições, iluminação por meio de lâmpadas tubulares instaladas nas treliças e

exaustão por meio de exaustores eólicos. PAVIMENTO SUPERIOR Construção em alvenaria composta por 1 copa, 2 salas e 2 sanitários, além de hall de circulação, todos com janelas/vitrôs direcionados para a rua. Observa-se que a construção apresenta anomalia estrutural (rachadura longitudinal) na parede do hall e escritório (sala 2), provavelmente ocasionada por vibração do solo, provocada pelo tráfego intenso de veículos pesados defronte ao imóvel. **Matriculado no 17º CRI de São Paulo-SP sob o nº 50.799. Inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 063.239.0007-6 (em maior área).**

ONUS: R.10 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **AV.11** PENHORA expedida nestes autos. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela 38ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 10003561820195020038. **Av. 13** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central Cível, São Paulo-SP, processo nº 1006986-12.2021.8.26.0100. **AV.14** PENHORA expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 1006986-12.2021; **AV.15** PENHORA expedida pelo 39º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, proc. 1130362-06.2019.8.26.0100.

DATA DA PENHORA: 24 de março de 2023.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Fritz Jank, 285/299, lote 07, da quadra J, Jardim São Francisco, Vila Maria, São Paulo – SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.882.900,60 (um milhão, oitocentos e oitenta e dois mil, novecentos reais e sessenta centavos), para abr/2022, (conf.fl.s.439-472).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R\$ 2.031.773,75 (dois milhões e trinta e um mil e setecentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos) para **abr/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 Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550 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, correspondente ao valor de **R\$ 1.015.886,875 (um milhão e quinze mil e oitocentos e oitenta e seis reais e oitenta e oito centavos)** para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho 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 conterá, 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 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 N° 17/2016).

Dê-se ciência aos exequentes: **BANCO BRADESCO S/A**, e aos executados **ISMAEL PAIVA ARAUJO FILHO**, bem como das coproprietárias **MARIA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS PAIVA ARAÚJO** e **JESSICA DOS SANTOS BEZERRA PAIVA ARAÚJO**, 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, 23 de abril de 2024

Dra. Paulo Guilherme Amaral Toledo

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé -SP

Gilberto Fortes do Amaral Filho

JUCESP N° 550