

4ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Taubaté - SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do executado **LMT SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., E POUR LA VIE ECO SOCIEDADE INCORPORADORA LTDA**, bem como dos terceiros interessados, **BANCO BRADESCO S/A E BBIF MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS LP**. A **Dra. Eliza Amélia Maia Santos**, MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté – 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 - **Processo nº 0012583-24.2019.8.26.0625**, movida por **JOSÉ FABIO VIDAL DE TOLEDO** 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.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **09/05/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **12/05/2022 às 16h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **07/06/2022 às 16h e 30min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da 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: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Garcílio da Costa Ferreira, nº 1, Piracangua – Taubaté-SP.

DÉBITOS: Constatam débitos da ação, no valor de **R\$ 29.978,83 (jan/22)**. 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 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, 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: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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: Terreno designado área B3, situado no bairro da Independência, nesta cidade, com frente para a Avenida Garcílio da Costa Ferreira, com a seguinte descrição: com início no ponto 8B, localizado na Avenida Garcílio da Costa Ferreira, na junção de divisas desta área com a área B2, de propriedade de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda, marco este que está à 302,09m da confluência entre a avenida Garcílio da Costa Ferreira e a avenida Professor Ernesto de Oliveira Filho; do ponto 8B segue até o ponto 4B com azimuth de 346º53'05" e distância de 48,54m e ângulo interno

de 89°01'08"; do ponto 4B segue até o ponto 5B em curva de raio 36,00m, desenvolvimento de 59,10m e ângulo central de 94°04'25", confrontando nestes trechos com a avenida Garcílio da Costa Ferreira; do ponto 5B segue até o ponto 3ª, confrontando com a área A, de n propriedade de Irani Ferreira Gaudioso, Gilmar da Costa Ferreira, Maria Helena da Costa Ferreira, Maria Vilma Loschi Ferreira, Garcílio Costa Ferreira Neto, Roberto Loschi Ferreira, Gilberto da Costa Ferreira, Neide Célia Costa Ferreira, Getúlio da Costa Ferreira, Sílvia Helena de Souza Costa Ferreira e Maria de Lourdes da Costa Ferreira, com azimute de 345°34'28" e distância de 24,51m; do ponto 3ª, deflete à direita e segue até o ponto 3A, confrontando pelos fundos com parte do lote 24, com os lotes 23, 22, 21, 20, 19 e com parte do lote 18, todos situados na quadra 22 do loteamento Taubaté Village, com frente para a Rua 13, com azimute de 64°54'01", distância de 78,10m e ângulo interno de 100°40'01", distância de 78,10m e angulo interno de 100°40'27"; do ponto 3, deflete a direita e segue até o ponto 4, confrontando ainda pelos fundos, com parte do lote 18 e com o lote 17, ambos situados na quadra 22 do Loteamento Taubaté Village, com frente para a Rua 13, com azimute de 82°43'42", distância de 47,84 m e ângulo interno de 162°10'19"; do ponto 4 deflete à direita e segue até o ponto 9B, confrontando com o terreno que faz frente para a avenida Professor Ernesto de Oliveira Filho, de propriedade de Thereza Villarta Gonçalves, com azimute de 168°00'48", distância de 118,91m e ângulo interno de 94°42'54"; do ponto 9B, deflete a direita e segue até o ponto 8B (inicial), confrontando com a área B2, de propriedade da Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda, com azimute de 255°54'13", distância de 82,55m e ângulo interno de 92°06'35", encerrando a área de 11.549,02 metros quadrados". **Laudo de avaliação:** Segundo consta do laudo de avaliação, no terreno está prevista uma área construída composta de 02 blocos designados Torre 1 e Torre 2, contendo cada uma além do subsolo, pavimento térreo e cobertura, 25 pavimentos, contendo um total de 200 apartamentos e 336 vagas de garagem, com total de área construída de 26.000m² ao final do empreendimento. Sendo constatado que até setembro de 2018 havia sido construído 80% do empreendimento, perfazendo o montante de 20.800,00m² de área construída. **Inscrição Municipal sob nº 4.4.065.298.001. Objeto da Matrícula nº 104.719, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Prédio inacabado, contendo 200 apartamentos. A. tot. 11.549,02m². Taubaté-SP.

ÔNUS: **R.07** Hipoteca em favor de BBIF Master Fundo de Investimento em Direitos Creditórios LP E BANIF – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A. **Av. 15** Penhora expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP, processo nº 1004158-30.2015.8.26.0625; **Av. 16** Penhora expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, processo nº 0007258-73.2016.8.26.0625; **Av. 17** Penhora expedida pela 1ª Vara Federal de São Paulo, processo nº 0001611-74.2016.403.6121; **Av. 18** Penhora expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP, processo nº 0006598-74.2019.8.26.0625; **Av. 19** Penhora expedida nestes autos; e **Av. 20** Penhora expedida pela 2ª Vara Cível de Taubaté-SP, processo nº 0008182-79.2019.8.26.0625.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 43.168.530,26 (quarenta e três milhões, cento e sessenta e oito mil, quinhentos e trinta reais e vinte e seis centavos) para jan/22.

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. Taubaté, 12 de abril de 2022.

Dra. Eliza Amélia Maia Santos

MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté – SP