



02ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação das executadas **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, bem como do credor hipotecario **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. O **Dr. Domingos Parra Neto**, MM. Juíz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes – 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 Provisório de Sentença – **Processo nº 0016479-91.2019.8.26.0361**- em que **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** move em face das referidas executadas 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 **25/10/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 28/10/2022 às 16h e 50min**; 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 **29/11/2022 às 16h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 DO LEILÃO: 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: Rua Francisco Vaz Coelho, nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

DÉBITOS: 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 conterà, 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 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 ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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: UM TERRENO composto do lote 3 da quadra 13 de Vila Bernadotti, perímetro urbano do distrito de a Braz Cubas, desta Comarca, com frente para a Rua C distante 22 ms. do alinhamento da Rua H lado esquerdo de quem desta entra na Rua C, em direção ao córrego de divisa, e medindo 11ms de frente para a referida Rua C, sendo que da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 34,50 ms e divide com o lote nº 2 dos proprietários, ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 34 ms. e divide com o lote 4, de Onofre de Godoy Penteado, sucessor dos proprietários medindo nos fundos a largura de 10 ms. e onde divide com o lote 6, também dos proprietários, encerrando a área de 283 ms², sendo as linhas da frente e dos fundos, ambas diagonais. **BENFEITORIAS AV.2:** Foi edificado um prédio o qual recebeu o nº 180 da Rua C. **AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO AV.11:** O imóvel foi ampliado totalizando a área construída de 129,78 metros quadrados. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso misto, residencial e comercial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Francisco Vaz Coelho. O imóvel, objeto da lide, de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e verificação “in loco”, encerra uma área construída de 160,72 m². O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso misto, residencial e comercial, contendo: 01 (uma) sala, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. Possui ainda quintal nos fundos e 01 (um) salão comercial com lavabo na parte frontal do imóvel. (conf.fls.153-154). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 08.032.020.000-8 (conf.fls.148). Matriculado no 1º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 7874.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial/Residencial, a.t 283m², a.c 160,72m², Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

ÔNUS: AV.09 HIPOTECA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.14 PENHORA** expedida nestes autos.

Agravo de Instrumento em tramite perante a 35ª Camara de Direito Privado, proc. 2057005-77.2022.8.26.0000 (improvemento do recurso) – arquivado administrativamente.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais) para julho de 2021.

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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2022.

Dr. Domingos Parra Neto

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes – SP

