



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ESCOLA CASTELO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL LTDA EPP, CARLOS FRANCISCO, ROSEMEIRE UREL BALTAZAR FRANCISCO**. O (a) Dr. (a) **JOSÉ FRANCISCO MATOS**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 1004874-72.2017.8.26.0565** - ajuizado por **BANCO DO BRASIL S/A** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/02/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/02/2025 às 14:25** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/02/2025 às 14:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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 parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br: (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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.



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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA 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 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO N° 24, localizado no 2º andar do Residencial Olympio Tondi, com entrada pelo número 48 da Rua dos Capuchinhos. Possui a área privativa real de 52,3700m², a área privativa acessória de 2,3000m², totalizando a área real privativa de 54,6700m², área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,9000m² (correspondente a vaga de garagem coberta nº 56 localizada no 2º subsolo acessória a este apartamento), a área comum real de divisão proporcional de 43,8899m², a área real total construída de 108,2599m², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,6694196%. O Residencial Olympio Tondi foi construído em um terreno constituído por parte do lote nº 12 da quadra 01, e pelo lote fiscal 103, na Vila Guiomar, com área de 880,00m², descrito e caracterizado na Matrícula nº 126,782. **Cadastro Municipal sob o nº 03.125.421. Matriculado no 1º CRI de Santo André sob o nº 141.010.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.p 54,670m², a.t 108,2599m², Santo André/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua dos Capuchinhos, 48, apto. 24, Vila Guiomar, Santo André, SP.

ÔNUS DO BEM: AV.04 CAUÇÃO em favor de CARLOS FRANCISCO e ROSEMEIRE UREL BALTAZAR FRANCISCO. **AV.05** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pela 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul, proc.1003403-84.2018.8.26.0565. **AV.06** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício



Cível de São Caetano do Sul, proc. 1005200-32.2017.8.26.0565. **AV.07** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício Cível de São Caetano do Sul, proc. 1005200-32.2017.8.26.0565. **AV.08** INDISPONIBILIDADE expedida pela 9ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste, proc. 1001135-06.2019.5.02.0609. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **AV.10** INDISPONIBILIDADE expedida pela 14ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste, proc. 1001441-57.2019.5.02.0614.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, proc. 0005218-31.2021.8.26.0565.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) para mar/2024 (conf.fls.361-392).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 303.388,21 (trezentos e três mil, trezentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos) para dez/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

José Francisco Matos

MMª. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP.