

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

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **INTERVEL INTERMEDIÇÃO DE BENS MÓVEIS S/S LTDA ME, FABIO KOGA, MARIE KOGA, MARCIO KOGA, MARISA EMI KOGA**. O **Dr. Domingos Parra Neto**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 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 0009634-14.2017.8.26.0361** - em que **BANCO DO BRASIL S.A** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.gruopolance.com.br](http://www.gruopolance.com.br), com **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 13h e 43min**; 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 **18/06/2024 às 13h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% 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 GRUPO LANCE - [www.gruopolance.com.br](http://www.gruopolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua João Requeiro Luiz, lotes 27, 28 e 29, quadra 1, Vila Celeste, 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 GRUPO LANCE, 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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada

através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. 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, executado 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 pelo Grupo Lance, 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, 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.

**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 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 DOS BENS:**

**1) UM TERRENO SITUADO NA VILA CELESTE**, perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua A, lado ímpar, medindo 10,00 metros de frente, por 20,00 metros da frente ao fundo, com a área total de 200,00m<sup>2</sup>., dividindo de um lado com Benedito Souza Melo, de outro lado com o Espólio de Zoé Arouche de Toledo, e nos fundos com João Dierberger, distante da rua 8, 29, 50 metros. **Matriculado no 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP sob o nº 14.719.**

**ÔNUS:** AV.9 PENHORA expedida pelo 03º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, proc.

0007737-97.2007.8.26.0361. **AV.10** PENHORA expedida pelo 02º Ofício Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0005387-73.2007.8.26.0091. **AV.11** PENHORA expedida nestes atos. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 0001068-11.2010.5.02.0371.

**2) UM TERRENO SITUADO NA VILA CELESTE**, perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua 8, equina com a rua A, lado ímpar, medindo 10,30 metros, do lado que divide com a rua A, mede 29,50 metros, de outro onde divide com o Espólio de Zoé Arouche de Toledo mede 27,00 metros, e no fundo com o espólio de com o Espólio de Zoé Arouche de Toledo, mede 10,00 metros com a area total de 282,50m². **Matriculado no 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP sob o nº 14.720.**

**ÔNUS:** **AV.09** PENHORA expedida pelo 03º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0007737-97.2007.8.26.0361. **AV.10** PENHORA expedida pelo 02º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0005387-73.2007.8.26.0091. **AV.11** PENHORA expedida nestes atos. **AV.12** PENHORA expedida pelo 02º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0017382-78.2009.8.26.0361. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 0001068-11.2010.5.02.0371.

**3) UM TERRENO SITUADO NA VILA CELESTE**, perímetro urbano desta cidade, com frente para a rua B, medindo de frente 10,30 metros, divide de um lado com o Espólio de Zoé Arouche de Toledo mede 27,00 metros, de outro também com Espólio de Zoé Arouche de Toledo, nos fundos mede 10,00 metros e confronta com João Dierberger, com a área de 257,50m²., distante da rua A, 10,30 metros. **Matriculado no 1º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 14.721.**

**ÔNUS:** **AV.09** PENHORA expedida pelo 03º Ofício Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0007737-97.2007.8.26.0361. **AV.10** PENHORA expedida pelo 02º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 0005387-73.2007.8.26.0091. **AV.11** PENHORA expedida nestes atos. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 0001068-11.2010.5.02.0371.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 2ª Vara de Mogi das Cruzes, proc. 0017382-78.2009.8.26.0361.

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel, a.t 740,00m², Vila Celeste, Mogi das Cruzes – SP.

**BENFEITORIAS:** O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias: Cobertura - Trata-se de cobertura de telhas de zinco sobre estrutura metálica. Área Construída 192,00 m². Escritório: Trata-se de edificação contendo 01 (um) escritório e 01 (um) banheiro. Área Construída 14,81 m² (conf.fls.356-357).

**AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais) para mar/2022 - (conf.fls.344/439).**

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, 16 de February de 2024.

**Dr. Domingos Parra Neto**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP.