

4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação dos executados **COMERCIAL IMPORTADORA DOURO LTDA., WILSON VENEZIANO, MARCO ANTONIO APARECIDO FERRAZ MACHADO**, bem como da coproprietária, **JOANA D'ARC DE MOURA VENEZIANO**, dos terceiros interessados **BANCO BRADESCO, EDISON VENEZIANO**, do credor hipotecário **BANCO ITAÚ** e do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**. A **Dra. Jéssica De Paula Costa Marcelino**, MM^a. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo - 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 0180847-07.1994.8.26.0002**, em que **FAIRBANKS CONSTRUCOES E ENGENHARIA**, move em face da referida executada 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.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **23/01/2024 às 15h e 20min**, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **80% do valor da avaliação atualizada**.

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.grupolance.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Estrada do Campo Limpo, nº 560, São Paulo - SP.

DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

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 pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o

pagamento integral do valor da arrematação.

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, 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 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: APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Santa Bárbara, Bloco II, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CALIFÓRNIA, situado na Estrada do Campo Limpo, nº 560, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 65,520m², a área comum de 5,17M² no estacionamento, correspondente a uma vaga em lugar indeterminado, a área comum de 26,268M², e a área total construída de 96,958m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,52356% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ac regime de condominio conforme registro nº 388 feito na matrícula nº 102.697, deste Serviço Registral. **Cadastrado na Prefeitura sob nº 168.166.0012-5 (área maior). Matriculado no 11ª Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo, sob nº 286.856.**

ÔNUS: AV.01 HIPOTECA expedida em favor de ITAÚ S/A CRÉDITO IMÓBILIÁRIO. R.02 AÇÃO E PENHORA expedida pelo 4º Ofício Cível Regional de Santo Amaro, proc. 1884/94. AV.3-4. PENHORA expedida nestes autos.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t.96,958m², a.ú. 65,520m², 01 vaga de garagem, Cond. Res. California, São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) para out/2016 – (conf.fls.1173-1212).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 406.178,83 (quatrocentos e seis mil, cento e setenta e oito reais e oitenta e três centavos) para set/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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. São Paulo, 15 de December de 2023.

Dra. Jéssica De Paula Costa Marcelino

MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP