

**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<sup>a</sup>. 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](http://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](http://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.96,958m<sup>2</sup>, a.ú. 65,520m<sup>2</sup>, 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