

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O **Dr. Pedro Rebello Bortolini**, M.M. **Juiz de Direito** da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica www.valeroleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0207917-05.2008.8.26.0100 - CLASSE: Execução de título extrajudicial

EXEQUENTE: Rosana Sanchez Fontana Albano, CPF nº 060.378.698-71 **EXECUTADO: Fabene Industria e Comercio Ltda Me**, CNPJ nº 02.991.253/0001-08, na pessoa de seu representante legal e **Empório do Alho Indústria e Comércio Ltda.**, CNPJ nº 09.337.480/0001-55, na pessoa de seu representante legal. **INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Santo André**, CNPJ nº 01.612.511/0001-27, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Itaú Unibanco Ltda.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **Banco Itauleasing S.A.**, CNPJ nº 49.925.225/0001-48, na pessoa de seu representante legal; **Banco Itaucard S.A.**, CNPJ nº 17.192.451/0001-70, na pessoa de seu representante legal; **Cleidemar Cardoso Massita**, CPF nº 008.939.468-26, assistida por seu cônjuge **Sergio Massita**, CPF nº 640.624.818-04 ou por seus herdeiros/successores; **Marcos Cardoso**, CPF nº 064.265.928-11, assistido por seu cônjuge **Maria Ferreira Moraes Cardoso**, CPF nº 231.706.558-25; **Silvio Cardoso**, CPF nº 053.619.478-57 e sua cônjuge **Clarice Aparecida Emiliana Cardoso**, CPF nº

100.389.088-16; autos nº 1007491-09.2015.8.26.0554 (nº de controle: 639-2015), da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP; processo nº 1016441-70.2016.8.26.0554, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP. processo nº 1021518-94.2015.8.26.0554, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP; processo nº 1002623-17.2017.8.26.0554, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP; processo nº 0045620-70.2016.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **ADVOGADOS:** Ligia Maria Gomes Favaretto, OAB/SP nº 283.282; Alex Toshiuki Osiro, OAB/SP nº 204.884; Marcos Zuquim, OAB/SP nº 81.498.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 291.471,67 (duzentos e noventa e um mil, quatrocentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos) em dezembro/2010, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 89. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: Direitos sobre o contrato de compra e venda quitado de um Prédio residencial sob o nº 76 da Rua Eça de Queiroz e seu respectivo terreno, formado pelo lote nº 8 da quadra nº 9 da Vila Sacadura Cabral, nesta cidade e comarca, medindo 15,00ms de frente para a Rua Eça de Queiroz; 36,00ms da frente aos fundos e do lado direito, visto da rua, onde confina com o lote 9; 31,00ms também da frente aos fundos e do lado esquerdo, onde confina com o lote 16, tendo nos fundos, a mesma medida da frente, ou seja, 15,00ms, onde confronta com o lote nº 7, encerrando a área de 486,00ms². // AV. 10 – Averbação para constar a DEMOLIÇÃO do prédio. // AV. 11 – Averbação para constar a CONSTRUÇÃO de prédio com uma área total construída de 616,00m². **Cadastro Municipal nº 17.143.008. Matrícula nº 37.180 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Eça de Queiroz, nº 76, Vila Palmares, Santo André/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 2.475.200,00 (dois milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil e duzentos reais), avaliado em março/2015. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 4.080.893,85 (quatro milhões, oitenta mil e oitocentos e noventa e três reais e oitenta e cinco centavos), em março/2024. **DEPOSITÁRIO:** Fabene Industria e Comercio Ltda Me.

ÔNUS: Consta no **R. 12, HIPOTECA** em favor do Itaú Unibanco S.A. Consta na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 1007491-09.2015.8.26.0554 (nº de controle: 639-2015), da 4ª Vara Cível do Foro

da Comarca de Santo André/SP. Consta na **AV. 14, INEFICÁCIA** declarada no que toca à venda realizada na R. 09, tendo em vista a ocorrência de fraude à execução reconhecida nesta demanda e nos Embargos de Terceiro nº 1027617-21.2014.8.26.0100 que tramitam nesta mesma 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 15, PENHORA EXEQUENDA**. Conforme fls. 65/69, nos autos dos Embargos de Terceiro nº 1027617-21.2014.8.26.0100, há a informação de que o contrato de compra e venda do imóvel está quitado. Consta às fls. 792, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 1016441-70.2016.8.26.0554, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP. Consta às fls. 800/801, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 1021518-94.2015.8.26.0554, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP. Consta às fls. 835/841 e 856, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 1002623-17.2017.8.26.0554, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP. *Há a pendência de trânsito em julgado do cumprimento de sentença nº 0045620-70.2016.8.26.0100, que refere-se aos Embargos de Terceiro nº 1027617-21.2014.8.26.0100, da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.* **Observação:**

I – Conforme fls. 930/931, há débitos fiscais no valor de R\$ 158.639,38, atualizados para agosto/2022.

II – Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ identificamos débitos fiscais, para o exercício de 2023, no valor de R\$ 17.697,65, atualizados para março/2024.

III - Não foi possível consultar os débitos fiscais atualizados incidentes sobre este bem uma vez que o sítio eletrônico da Prefeitura de Santo André indica que os exercícios de 2022 e anteriores não podem ser consultados, sendo responsabilidade do interessado em averiguar valores perante a Municipalidade.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do 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 Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

PRAÇA - DATAS: A 1ª Praça terá início em **03/06/2024** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **06/06/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção para a 2ª Praça que se encerrará em **26/06/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado a Praça nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail juridico@valeroleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de transferência bancária e/ou PIX, na conta indicada pelo leiloeiro. Consumada a arrematação,

no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e

seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

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, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.valeroleiloes.com.br, e-mail: contato@valeroleiloes.com.br e dos telefones: 3003-0321 e (16) 99603-5264.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

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 LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S). E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, publicado no PUBLICJUD, bem como no sítio eletrônico www.valeroleiloes.com.br.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de março de 2024.

Dr. Pedro Rebello Bortolini

M.M. **Juiz de Direito** da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.