

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [0007983-55.1995.8.26.0348](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **TAZA COM. DE VEÍCULOS PEÇAS E ACESSÓRIOS, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. (MASSA FALIDA)** - CNPJ 21.338.573/0001-08.
EXECUTADOS: **VIAÇÃO VALE VERDE LTDA.** - CNPJ 52.231.461/0001-79;
ANTONIO DA COSTA LOURENÇO - CPF 608.360.328-53;
INTERESSADOS: **DOLORES DA FONSECA** - CPF 214.358.828-30;
MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - CNPJ 01.612.511/0001-27;
MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - CNPJ 44.959.021/0001-04.

1º LEILÃO: início em **07/06/2024**, às **10h30min**, e término em **11/06/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **11/06/2024**, às **10h31min**, e término em **02/07/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)**¹ do valor atualizado da avaliação.
BENS:

(I) A CASA SOB O Nº 347 DA RUA GALEÃO CARVALHAL, e seu respectivo terreno situado no Jardim Bela vista, medindo 30,00m de frente para a referida rua, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.200,00m²; confrontando do lado direito olhando para o terreno, com os prédios nºs 369 e 361 da Rua Galeão Carvalhal; do lado esquerdo com o prédio nº 337 da Rua Galeão Carvalhal e também com o prédio nº 392 da Rua Independência; e, pelos fundos com os prédios nºs 346, 352, 326 e 364 da Rua Gonçalo Fernandes. CONTRIBUINTE: 15.051.002. MATRÍCULA: 84.364, do 1º CRI de Santo André/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Galeão Carvalhal, 347, Jardim Bela Vista, Santo André/SP, CEP 09041-400 (imóvel A). FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), em abril de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 3.929.099,06 (três milhões, novecentos e vinte e nove mil, noventa e nove reais e noventa e seis centavos)**, para abril de 2024.

ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada na Av. 04, de 18/12/2019, da matrícula. Conforme certidão negativa juntada às fls. 466 dos autos, não constam débitos tributários sobre o imóvel, entretanto, mesmo que constasse, estes não seriam de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

(II) UM CASA SOB Nº. 18, da Rua Graça Aranha, e seu respectivo terreno, medindo 4,00ms, de frente para a referida rua; por 16,50ms, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 66,00ms², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 16,50ms. onde confina com parte do lotes 1 e 2, da Rua Graça Aranha, nº 12, de propriedade de Gabriel de Oliveira Arieta; do lado esquerdo com parte dos lotes 1 e 2, da Rua Graça Aranha, nº. 22, de propriedade de Francisco Bignani; e, nos fundos com parte do lote 01, da Rua Almirante Tamandaré, nº. 407, de propriedade de Paulo Shindi Hashimoto, classificado sob nº 05.125050, pela P.M.S.André. CONTRIBUINTE: 15.051.002. MATRÍCULA:

¹ O deságio recairá apenas na quota parte de 50% do imóvel, pertencente ao Executado.

35.308, do 1º CRI de Santo André/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Graça Aranha, 18, Centro, Santo André/SP, CEP 09040-110 (Imóvel B). FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em abril de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 289.512,56 (duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e seis centavos)**, para abril de 2024.

ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada na Av. 04, de 18/12/2019, da matrícula. Conforme certidão negativa juntada às fls. 464 dos autos, não constam débitos tributários sobre o imóvel, entretanto, mesmo que constasse, estes não seriam de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

(III) A CASA SOB Nº. 258, da Av. D. Pedro II, e seu respectivo terreno, no Bairro Jardim, medindo 10,00 ms. de frente para a Av. D. Pedro II, por 19,50 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 195,00 m2., confrontando confrontando de um lado com o prédio nº 268, do outro com o prédio nº 248 e nos fundos com Oliver Pires. MATRÍCULA: 3.375, do 1º CRI de Santo André/SP. E, **UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO**, com frente para a Av. D. Pedro II nº 248, Bairro Jardim, medindo 10,00 ms. de frente para a Av. D. Pedro II, por 19,50 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 195,00 m2, confrontando de um lado com o prédio nº 258, do outro lado com a rua das Bandeiras com a qual faz esquina, e nos fundos com Oliver Pires. MATRÍCULA: 3.376, do 1º CRI de Santo André/SP. CONTRIBUINTES: 03.063.033/ 03.063.034. LOCALIZAÇÃO: Av. D. Pedro II, 248/258, Jardim, Santo André/SP, CEP 09080-110. FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais), em abril de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 3.153.618,98 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, seiscentos e dezoito reais e noventa e três centavos)**, para abril de 2024.

ÔNUS: a penhora dos bens referente a este processo encontram-se assentadas na Av. 04, de 18/12/2019, da matrícula nº 3.375, e na Av. 06, de 18/12/2019, da matrícula nº 3.376. Conforme certidão juntada às fls. 460/462 dos autos, constam débitos tributários sobre os imóveis no valor total de R\$ 1.649,06 (um mil, seiscentos e quarenta e nove reais e seis centavos), os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

(IV) APARTAMENTO Nº 75, LOCALIZADO NO 7º ANDAR OU 9º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO BIARRITZ, situado à Avenida Marechal Deodoro da Fonseca nº 1.844, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 72,25m2, a área comum de 17,64m2, e a área construída de 89,89m2 correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,7830% no terreno e das demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando pela frente com terreno do condomínio, em virtude do recuo do prédio, do lado direito de quem da citada avenida olha para o terreno com o apto final "6" do andar do lado esquerdo com apto de final "4" do andar e nos fundos com o hall é corredor de circulação do andar. CONTRIBUINTE: MATRÍCULA: 58.277, do CRI de Guarujá/SP. E, **VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM Nº 01 - COLETIVA**, localizada no sub-solo do EDIFÍCIO BIARRITZ, situado à Avenida Marechal Deodoro da Fonseca nº 1.844, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, sendo a referida vaga destinada à guarda e estacionamento de um único carro de passeio, com a fração ideal de 0,2743% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, e a área total construída de 30,21m2 tendo sua entrada pela Avenida Leomil, garagem no seu todo, que confronta pelos lados direito, esquerdo e fundos, com quem de direito, contendo 34 locais indeterminados para guarda e estacionamento de igual número de carros de passeio.

CONTRIBUINTE: 0.0021.009.042. MATRÍCULA: 58.278, do CRI de Guarujá/SP. LOCALIZAÇÃO: Av. Mal. Deodoro da Fonseca, nº 1.844, Pitangueiras, Guarujá/SP, CEP 11410-224.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais), em abril de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 256.425,41 (duzentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e quarenta e um centavos)**, para abril de 2024.

ÔNUS: a penhora dos bens referente a este processo encontram-se assentadas na Av. 04, de 18/12/2019, da matrícula nº 3.375, e na Av. 06, de 18/12/2019, da matrícula nº 3.376. Conforme certidão negativa juntada às fls. 467/469 dos autos, não constam débitos tributários sobre os imóveis, entretanto, mesmo que constasse, estes não seriam de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Diante de informações prestadas por telefone e via e-mail pela Administradora do Condomínio Ed. Biarritz (Prieto Imóveis), a unidade não possui débitos condominiais pendentes.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 8.539.214,27 (oito milhões, quinhentos e trinta e nove mil, duzentos e quatorze reais e vinte e sete centavos), em março de 2024 (fls. 459), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiros Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP nº 1197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

I.II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III – BEM INDIVISÍVEL: segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Deste modo, o deságio recairá apenas na quota parte de 50% do imóvel, pertencente ao Executado, preservando-se a quota parte da cônjuge não executada.

II - ÔNUS: Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130,

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), 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.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Mauá, 17 de abril de 2024.

JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO
Juiz de Direito

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.