

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 328/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **WALDECIR CARDOSO DINIZ** – CPF nº 861.033.348-53, **WALDECIR CARDOSO DINIZ** pessoa jurídica nome fantasia **VAL CAR VEÍCULOS** – CNPJ nº 51.143.816/0001-05, **TERESA ROCHA DINIZ** – CPF nº 947.763.428-04 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GLAUCO COSTA LEITE** da **03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação ajuizada por **MARIA CORDEIRO DA SILVA** contra **WALDECIR CARDOSO DINIZ e OUTRO - Processo nº 0001944-02.2019.8.26.0348** e que foi designada a venda dos bens móveis descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 29 de outubro de 2019 às 14h, e com término no dia 01 de novembro de 2019 às 14h** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 01 de novembro de 2019, às 14h, e com término no dia 26 de novembro de 2019, às 14h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo, conforme artigo 891, parágrafo único, do CPC e a decisão de fls. 529/530, do bem móvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: SALÃO COMERCIAL localizado no pavimento térreo e mezanino do empreendimento denominado Comercial Simões de Carvalho, **com entrada pelo número 247 da Rua Coronel Alfredo Fláquer**. Possui uma área privativa de 158,205m², área comum de divisão proporcional de 17,096m², perfazendo uma área total construída de 175,301m², corresponde-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum, do condomínio igual a 41,49%. Confronta pela frente com o recuo da edificação em relação à via pública; pelo lado direito confronta com o prédio nº 257 da Rua coronel Alfredo Fláquer; pelo lado esquerdo confronta com o imóvel de classificação fiscal 05.037.026; propriedade da Prefeitura Municipal de Santo André; e pelos fundos confronta com os prédios nºs 244 e 248 da Rua Gertrudes de Lima. O empreendimento Comercial Simões de Carvalho foi construído em um terreno com área de 138,60m², descrito e caracterizado na Matrícula nº 21.774. **Inscrição na Prefeitura de Santo André nº 05.037.025 (área maior). Matrícula nº 155.267 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.**

Endereço Atual: Rua Coronel Alfredo Fláquer nº 247

AVALIAÇÃO: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) válido para o mês de **março de 2.019**, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com a Av.01/155.267, conta penhora oriunda do Processo Principal nº 0008709-43.2006.8.26.0348, em tramite perante a 03ª Vara Cível de Mauá, que originou o presente Cumprimento de Sentença; **2.** De acordo com a petição de fls. 07/12, o débito exequente atualizado para março de 2019, totaliza o montante de R\$ 566.605,63 (quinhentos e sessenta e seis mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e três centavos); **3.** De acordo com a respeitável

decisão de fls. 529/530, “Uma vez que a aquisição de bem por arrematação em leilão judicial tem natureza de aquisição originária, sem vinculação jurídica entre os proprietários anteriores e o arrematante, conforme disposto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, acolho o pedido do exequente para que conste do edital que, em caso de arrematação a dívida tributária decorrente de IPTU's e/ou outros débitos tributários ou fiscais relativos ao período anterior à arrematação, conforme documento de p. 21/22 não serão exigíveis em relação ao arrematante.”; **4.** De acordo com a petição de fls. 07/12, “Conforme dito no item acima o imóvel penhorado foi desmembrado perante o Registro de Imóveis, gerando a abertura de uma matrícula individualizada, porém não foi desmembrado perante a Prefeitura de Santo André, não possuindo Inscrição Cadastral individual, vez que a Municipalidade só faz esse desmembramento se sobre a inscrição cadastral anterior não pender débitos, mas no caso do imóvel em questão há pendência de débitos de IPTU de diversos anos. Sendo assim, a inscrição cadastral ainda é a 05.037.025, correspondente ao prédio todo, o que inclui o salão térreo penhorado e os dois pavimentos superiores de salas comerciais, cuja penhora foi afastada através dos embargos de terceiro 1003121-23.2015.8.26.0348 movido por Adilson Roberto Simões de Carvalho. Segundo certidão de cálculo proporcional de IPTU fornecido pela Municipalidade (doc. 07), o salão comercial penhorado (item 1) responde por 39,10% (trinta e nove inteiros e dez centésimos por cento) do IPTU total do imóvel. Ainda, segundo certidão positiva (Doc. 08), sobre todo o imóvel de inscrição fiscal 05.037.025 pende um débito de R\$ 320.847,97 (trezentos e vinte mil oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos) até 14/02/2019. Logo, é certo que o salão comercial penhorado responde por 39,10% (trinta e nove inteiros e dez centésimos por cento) desse débito, ou seja, R\$ 125.451,55 (cento e vinte e cinco mil quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos).”; **5.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 529/530, “Registre-se que, se o(a) executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.”; **6.** De acordo com o R.13/21.774 – matrícula originária o proprietário instituiu o prédio objeto de averbação em condomínio sobre a denominação de CONDOMÍNIO COMERCIAL SIMÕES DE CARVALHO, destinado a fins comerciais, aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André no processo 41.862/89-7. **7.** O processo originário tramitava em autos físicos – processo nº 0008709-43.2006.8.26.0348 e por força de decisão judicial foi convertido para tramitar digitalmente, passando a tramitar nos autos do processo digital nº 0001944-02.2019.8.26.0348 – cumprimento de sentença, perante a 03ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **0001944-02.2019.8.26.0348** da **03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ**, bem como o bem antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema

prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, sendo o pagamento realizado junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento diretamente na via administrativa, fica o pólo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.

DO PAGAMENTO - O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Caso o credor opte pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Leiloeiro Público, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de

Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam, **WALDECIR CARDOSO DINIZ** – CPF nº 861.033.348-53, **WALDECIR CARDOSO DINIZ** pessoa jurídica nome fantasia **VAL CAR VEÍCULOS** – CNPJ nº 51.143.816/0001-05, **TERESA ROCHA DINIZ** – CPF nº 947.763.428-04, **LUIZ DA SILVA BERNARDO – AUTOMOVEIS – ME** – CNPJ nº 08.706.114/0001-63, **ADILSON ROBERTO SIMÕES DE CARVALHO** – CPF nº 320.942.488-87, **VANILDA DE SOUSA** – CPF nº 256.308.468-76, **LUIZ DA SILVA BERNARDO** – CPF nº 131.542.038-42, **NEUSA DA CUNHA DE MORAIS** – CPF nº 155.465.598-61, **CONDOMÍNIO “COMERCIAL SIMÕES DE CARVALHO”** – de qualificações ignoradas, **SILMARA APARECIDA BENÁ** – qualificações ignoradas, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**, e eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLAUCO COSTA LEITE** Juiz de Direito.