

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequirente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA**, inscrito no CNPJ nº 03.236.035/0001-12, Executado(a)(s): **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, inscrita no CNPJ nº 43.735.257.0001-02, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12.

A Doutora ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA SANTO ANDRÉ/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0010692-02.2010.8.26.0554 – **Cumprimento de Sentença – Compra e Venda** -, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **22 de julho de 2024, à partir das 13h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 25/07/2024, às 13h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **25/07/2024, à partir das 13h01min**, se estendendo até o dia **13 de agosto de 2024, às 13h00**, sendo admitidos lances a partir de 70% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 1.211/1.212), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será

realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

- DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 01 (UMA) UNIDADE HABITACIONAL, APARTAMENTO Nº 62, LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO BLOCO 03, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, COM VAGA DE GARAGEM, POSSUINDO ÁREA DE 69,020 M² (METROS QUADRADOS), SITUADO À RUA OSVALDO ORICO, Nº 10, VILA LUZITA, SANTO ANDRÉ/SP, objeto da matrícula nº 70.782 (área maior) do 1º CRI de Santo André/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno situado na Vila Guarará, nesta Cidade, medindo 15,50m de frente para a Rua Osvaldo Orico, mais 15,00 m. confrontando com o lote fiscal 11.144.098

de propriedade de Geral do Rigo; do lado direito, olhando para o terreno mede 166,00m em linha côncava, confinando com parte remanescente do mesmo terreno; do lado esquerdo, 25,00 confinando com o lote 087, Rua Osvaldo Orico, propriedade de Sheldon B. Damiani; deste ponto, deflete à esquerda e segue numa distância de 50,00 m, confinando com os lotes 087,086 de propriedade de José C. Gonçalves, lote 066, propriedade de José Cantão; lote 068, propriedade de Koki Yonezono, lote 069, propriedade de José Zeferino de Lima, lote 070, propriedade de Paulo M. do Amaral, lote 071, propriedade de Ângelo Gabinelli, lote 089, propriedade de João de Fátima Donizeti, lote 088, propriedade de Roque dos Reis, e lote 057, propriedade de Geraldo A. Andrade, todos com frente para a Rua Oavaldo Orico, deste ponto, deflete à esquerda, e segue numa distância de 120,50m, confinado com os lotes 072, propriedade de Marcelo C. Ribeiro, lote 080, propriedade de Anderson Rosarino, lote 081, propriedade de Nivaldo de Curcio, lote 082, propriedade de Efesio D. de Oliveira; lote 083, propriedade de Saturnio Pereira Lima; lote 084, propriedade de Geraldo M. Onishi e outros; lote 085, propriedade de Eduardo Augusto Maggieri, lote 076, propriedade de Nobuyoshi Sato, lote 064, propriedade de Nivaldo de Curcio, lote 065, propriedade de Cleide F. da Silva lote 050, propriedade de Henco Assessoria e Empreendimentos S/C Ltda., lote 052, propriedade de Henco A. e E. S/A Ltda., todos os lotes acima com frente para a estrada do Pedroso, sendo certo que o imóvel encerra uma área de 6.027,00 m². **Registro Anterior:** R.1 Matrícula nº 50.641 – Av. 7; R.1 Matrícula nº 50.741-Av.7-Matrícula nº 64.509-Av.4. **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura do 3º Cartório de Notas desta Cidade, lº 506, fls. 25, os proprietários Adenauer Andreone, CPF nº 000.164.868-34, Antônio Graciutti, CPF nº 533.850.048-53 e Neusa Aparecida Defavari, CPF nº 163.598.188-33 venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Construtora Incon – Industrialização da Construtora S/A, CGC/MF nº 43.735.257/0001-02; **R.02** – Para constar, **HIPOTECA** de primeira, única e especial do imóvel objeto dessa matrícula em favor do Banco Bradesco S/A, CGC sob nº 60.746.948/0001-12, e devedoras Incon Industrialização da Construção S/A., já qualificada, e Incon Produtos Alimentícios S/A, CGC nº 13.609.391/0001-98 com aval de José Mendes Pereira Junior, CPF nº 032.778.828-23; **R. 05** – Para contar que pelo instrumento referido no Av. 04, o Banco Bradesco S/A tornou-se credor da Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, já qualificados, recebendo o credor em garantia de Primeira, Única e Especial Hipoteca o imóvel objeto dessa matrícula; **Av. 127** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Observações constantes no Laudo de Avaliação: a)** Relata o avaliador que o condomínio residencial Valença onde está localizado o imóvel avaliado é dotado de melhoramentos públicos, tais como: meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais, abastecimento de água, sistema de esgotos e fossa séptica, rede de iluminação com ou sem posteamento para distribuição domiciliar, escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3km); **b)** Relata também que a Lei nº 9.924 que dispõe sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliado como Zona de Qualificação Urbana; **c)** Constata que o condomínio onde localiza o imóvel avaliado possui padrão médio com

frente para a Rua Osvaldo Orico, nº 10, Vila Luzita, com as seguintes características: 1. Área externa do condomínio é descoberta e apresenta tratamento paisagístico, 2. Quadra Poliesportiva, 3. Brinquedoteca, 4. Garagem descoberta; **d)** Constata também que, em análise a matrícula nº 70.782 do 1º CRI de Santo André/SP, a incorporação do empreendimento denominado Residencial Valença, destinada a fins residenciais é composto por 04 (quatro) Blocos, dentre os quais encontra-se o Bloco 03, no qual se insere a unidade avaliada e que a unidade avaliada ainda encontra-se inserida na referida matrícula; **e)** Relata o avaliador que a unidade habitacional avaliada possui uma área útil equivalente a 69,020 m² (metros quadrados), composta por: 01 (uma) Sala de Estar, 03 (três) Dormitórios, Banheiro Social, 01 (uma) Cozinha e 01 (uma) Área de Serviço com Despensa; **OBSERVAÇÃO 1) Conforme as fotos do laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente; OBSERVAÇÃO 2):** A matrícula nº 70.782 do 1º CRI de Santo André/SP refere-se a área maior, não possuindo matrícula individualizada, ficando a cargo do arrematante qualquer regularização de área e de matrícula. **OBSERVAÇÃO 3)** Consta nos autos (fls. 867/869) informação de que o crédito do credor hipotecário até fevereiro de 2022 perfaz o montante de R\$ 14.186.213,97 (quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil duzentos e treze reais e noventa e sete centavos). **OBSERVAÇÃO 4)** Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 232.364,39 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos), fevereiro/2019. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 313.735,51 (trezentos e treze mil, setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e um centavos), maio/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 237.146,03 (duzentos e trinta e sete mil, cento e quarenta e seis reais e três centavos), outubro/2022.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital**. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DOS LANÇOS** – **Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ.

Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado

verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irrevogáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O(A) Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no

prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) 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;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente (s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA** e Executado(a)(s): **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO BRADESCO S/A**. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Santo André/SP, 03 de junho de 2024.

Doutora ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA SANTO ANDRÉ/SP.