



2ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COMERCIAL SP LTDA (CNPJ/MF Nº 066.984.022/0001-41)**, **PAULO SERGIO DIEZ (CPF/MF Nº 068.692.688-94)** e seu cônjuge e também executada: **SONIA DAVID DE CASTRO DIEZ (CPF/MF Nº 089.010.048-95)**; dos credores: **HSBC BANK BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 01.701.201/0001-89)**, **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ (CNPJ/MF Nº 45.780.103/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcel Nai Kai Lee, da 2ª Vara – Foro de Campo Limpo Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **COMERCIAL SP LTDA (CNPJ/MF Nº 066.984.022/0001-41)**, **PAULO SERGIO DIEZ (CPF/MF Nº 068.692.688-94)** e **SONIA DAVID DE CASTRO DIEZ (CPF/MF Nº 089.010.048-95)**, nos autos do **Processo nº 0001915-16.2012.8.26.0115**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Gregório Muniz, nº 154, Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista/SP, CEP: 13236-310 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 283,50m² de área construída e 282,58m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 09, da quadra "G", do loteamento "Vera Regina", situado na cidade de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de 282,58m², que mede 3m de frente para a Rua Gregório Muniz (antiga rua nº 02); 14,13m em curva de esquina para a Rua Gregório Muniz (antiga rua nº 02) e uma viela; 16m de frente para a mesma viela; 25m de um lado e divide com o lote 10; 12m nos fundos e divide com o lote 08.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	01.167.009.001	
Matrícula Imobiliária nº	23.675	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 06	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 07	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 08	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 09	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 10	02/08/2013	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 11	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A





Av. 12	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 13	21/06/2016	Penhora	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 11	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A

OBS.: No lote 1A, consta no referido lote uma edificação de um galpão industrial sob nº 154 da Rua Gregório Muniz, construção interligada com imóvel nº 164 da mesma via pública, área edificada na totalidade do terreno. O acesso para a parte superior do galpão é através do imóvel nº 172 da Rua Gregório Muniz, corredor lateral, observando-se que referido imóvel de acesso nada tem em haver com bem penhorado (Laudo de Avaliação Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 403.000,00 (Jul/2015 – Laudo de Avaliação às Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 654.643,54 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 01 B - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Gregório Muniz, nº 164, Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista/SP, CEP: 13236-310 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 229,20 m² de área construída e 250m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 10, da quadra "G", do loteamento "Vera Regina", situado na cidade de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de 250m², que mede 10m de frente para a Rua Gregório Muniz (antiga rua nº 02); por 25m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, confrontando de um lado, com o lote 09; do outro com o lote 11; nos fundos, com o lote 07.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	01.167.009.001	
Matrícula Imobiliária nº	23.676	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
Av. 06	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 07	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 08	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 09	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 10	02/08/2013	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 11	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A





Av. 12	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 13	13/06/2016	Penhora	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A

OBS. 01: No Lote 1B, consta edificação de galpão tipo industrial sob nº 164 da Rua Gregório Muniz, construção interligada com imóvel nº 154 da mesma via pública. O acesso para a parte superior do galpão é através do imóvel nº 172 da Rua Gregório Muniz, corredor lateral, observando-se que referido imóvel de acesso nada tem em haver com bem penhorado (Laudo de Avaliação Fls. 169/173 e 194/205).

OBS. 02: Os lotes acima correspondem a um único imóvel, de modo que estes deverão ser arrematados em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 349.000,00 (Jul/2015 – Laudo de Avaliação às Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 566.924,55 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Fernão Dias Paes Leme, nº 205, Vila Aparecida, Jundiaí/SP, CEP: 13218-440 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um prédio comercial com 297m² de área construída e 254m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: um prédio comercial, sob nº 205, da Rua Fernão Dias Paes Leme, com seu respectivo terreno e quintal, constituído de parte do lote nº 01, da quadra "C", da Vila Lima, na Comarca de Jundiaí, 2ª Circunscrição Imobiliária, com área de 254m², medindo 9m em esquadro, de frente para a referida via pública; por 25,10m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com a Rua Adriano Borgonovi; de outro lado 29,40m, onde confronta com a outra parte do lote nº 01; nos fundos 9m, confrontando com o lote nº 02.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	08.024.0012	
Matrícula Imobiliária nº	48.686	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
Av. 13	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 14	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 15	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 16	19/06/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 17	02/08/2013	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001915-16.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A





Av. 18	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 19	10/03/2016	Penhora	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 20	21/06/2016	Penhora	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Av. 21	05/08/2016	Penhora	Proc. nº 3001147-39.2012.8.26.0115	HSBC Bank Brasil S/A / Banco Bradesco S/A

OBS.: A parte superior do imóvel é composta por uma sala tipo mezanino com laje e piso frio, medindo aproximadamente 12m² e um banheiro; o salão em nível inferior possui sala com área de 12m² e banheiro; os fundos do salão em nível inferior possui 02 (dois) banheiros e uma sala (Laudo de Avaliação Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 460.350,00 (Jul/2015 – Laudo de Avaliação às Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 747.804,35 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri-mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 479/480	-	R\$ 17.743,60 (Out/2018)	-	Município de Jundiá
Fls. 619/620	-	R\$ 27.794,35 (Mar/2020)	-	Fazenda Pública do Município de Jundiá
Fls. 249/250	Fls. 314	R\$ 141.217,22 (Jul/2016)	Proc. nº 0001914-31.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Fls. 249/250	Fls. 314	R\$ 491.613,14 (Jul/2016)	Proc. nº 0001916-98.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A
Fls. 249/250	Fls. 314	R\$ 83.947,76 (Jul/2016)	Proc. nº 0001952-43.2012.8.26.0115	Banco Bradesco S/A

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 1.212.350 (Jul/2015 – Laudo de Avaliação às Fls. 169/173 e 194/205).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 1.969.372,44 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 579.028,08 (Abr/2017 – às Fls. 316).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **30 de janeiro de 2025, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de janeiro de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **20 de fevereiro de 2025, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 40% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento





do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).





15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARCEL NAI KAI LEE
JUIZ DE DIREITO

