



4ª VARA CÍVEL DE SÃO CAETANO DO SUL-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **BACH SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. ME. (NOME FANTASIA: BACH SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS)**, **ANDRÉ LUIS GOMES, HENRIQUE CHERNICHENCO DE OLIVEIRA GOMES** bem como dos interessado(s) **ANA CLÁUDIA CHERNICHENCO DE OLIVEIRA, BANCO BRADESCO S.A e do credor hipotecário DIA BRASIL SOCIEDADE LIMITADA.** O (a) Dr. (a) **Roberta de Moraes Prado**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível de São Caetano do Sul, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002815-38.2022.8.26.0565** - ajuizado por **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO CF** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:08 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:08 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 80% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM PRÉDIO SOB NUMERO 328, da rua Antonio Calandriello, no 18º Subdistrito Ipiranga, e seu respectivo terreno que começa a 23,00m. de intersecção dos alinhamentos das ruas Fº Antonio Calandriello, antiga rua D, e localiza-se do lado direito do referido ponto de intersecção, medindo 7,00m de frente para a rua Antonio Calandriello, da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o mesmo, mede 24,00m, do lado esquerdo mede 21,00m, tendo nos fundos a largura de 9,00m., confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Americo Sammarone Jr. sua mulher e outros, encerrando a área aproximada de 158,00m2. **Matriculado no 6º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 21.338.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Prédio, a.t.158,00m2, Vila Moinho Velho, São Paulo/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Antônio Calandriello, 328, Vila Moinho Velho, São Paulo, SP.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





ÔNUS DO BEM: **Av.22** PREMONITORIA expedida pela 30 vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo-SP, proc. 1048312-15.2022.8.26.0100. **Av.21** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa patrimonial de São Paulo/SP, proc. 10014374020235020465 **Av.20** PREMONITORIA expedida pela 1 Vara Cível do Foro de Santo André, proc. 1017117-08.2022.8.26.0554. **Av.19** PREMONITORIA expedida pela 4 Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul, proc. 1003412-70.2023.8.26.0565. **Av.18** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa patrimonial de São Paulo/SP, proc.10006308120215020435. **Av.17** PENHORA expedida pelo 13 ofício Cível do Foro Central, proc. 10654993620228260100. **Av.16** PREMONITORIA expedida pela 2 Vara Cível do Foro de Santo André/SP, proc. 1009515-63.2022.8.26.0554 **Av.15** PREMONITORIA expedida pela 13 Vara Cível do Foro Central Cível/SP, proc. 1065499-36.2022.8.26.0100. **Av.14** PREMONITORIA expedida pela 36 Vara Cível do Foro Central Cível/SP, proc. 1065505-43.2022.8.26.0100. **Av.12** PENHORA expedida pela 4 Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul/SP, proc. 10028153820228260565. **Av.11** PREMONITORIA expedida pela 4 Vara Cível do Foro de Santo André/SP, proc. 1011207.97.2022.8.26.0554. **AV.9** CAUÇÃO – LOCAÇÃO ENCERRADA EM 01/06/2021. **R.08** HIPOTECA em favor de DIA BRASIL SOCIEDADE LIMITADA.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais) para nov/2023 (conf.fls.648).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 976.090,40 (novecentos e setenta e seis mil, noventa reais e quarenta centavos) para jun/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § 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 INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Roberta de Moraes Prado

MM^a. Juiz(a) de Direito da 4^a Vara Cível de São Caetano do Sul

