

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **JOAQUIM JOSE, FRIGODEMA FRIGORIFICO DIADEMA LTDA**, bem como da cônjuges, **BÁRBARA ESTEVES LOPEZ JOSÉ** e dos terceiros interessados, **JOAQUIM LOPEZ, FERNANDO LOPEZ, AGOSTINHO LOPEZ, TUTSIATI RASNAZARATH BRITO PENNA FRANCISCO** e **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**. O Dr. Rodrigo Sousa das Graças, MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível - **Processo nº 0026829-94.1998.8.26.0161** - em que **CRISTIANO DE LA NOCE FERNANDES** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00h**, e terá **encerramento no dia 06/08/2026 às 15h e 47min**; não havendo lance superior ou igual ao da 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 15h e 47min (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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.

**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](http://www.grupolance.com.br)**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao Leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**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 e seguintes.

**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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**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.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** 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 DO BEM:**

a) **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 17**, da quadra nº 22, localizado à Rua 1.020 (atualmente Rua dos

Mainás AV.1), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida Rua 1.020; por 25,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 25,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 12,00 metros, encerrando a área total de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 18, e pelos fundos, confina com o lote nº 04. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 029.096.017.000. Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 19.468.**

**ÔNUS: R.9** ARRESTO expedido nestes autos. **R.10** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.14** PENHORA expedida nestes autos.

**DO LOCAL: Lote a)** Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP;

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 156.995,00 (cento e cinquenta e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais) para jul/2011.

**VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 361.494,40 (trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos) para jul/2026, sujeito à atualização conforme a Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).**

**b) PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 16**, da quadra nº 22, localizado à Rua 1.020 (atualmente Rua dos Mainás AV.2), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida Rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote nº15, pelo esquerdo com o lote nº17, e nos fundos com o lote nº 05, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 029.096.016.000. Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 16.868.**

**ÔNUS: R.8** ARRESTO expedido nestes autos. **R.9** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

**DO LOCAL: Lote B)** Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP;

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 156.995,00 (cento e cinquenta e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais) para jul/2011.

**VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 361.494,40 (trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos) para**

jul/2026, sujeito à atualização conforme a Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).

c) **PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% DO O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE N° 15**, da quadra n° 22, localizado à Rua 1.020, Rua dos Mainás (antiga Rua dos Mainás AV.2), no Parque dos Pássaros, Fase A, São Bernardo do Campo/SP, medindo: 12,00 metros de frente para a referida rua da frente aos fundos, de ambos os lados medem igualmente 25,00 metros; tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote n° 14, pelo lado esquerdo com o lote n° 16, e pelos fundos com o lote n° 06, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura sob o n° 029.096.015.000. Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP sob o n° 16.867.**

**ÔNUS: R.8** ARRESTO expedido nestes autos. **R.9** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 161.01.2002.003567-7/000000-000, número de ordem 658/2002. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 1º Ofício da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, proc. 5640120045594474. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

**OBSERVAÇÃO:** Sobre os lotes de terreno acha-se erigida uma edificação constituída de três pavimentos (térreo e dois andares altos), que se encontra inacabada, não possuindo, portanto, valor de mercado (conf.fls.451).

**DO LOCAL:** Lote C) Rua dos Mainás, s/nº (antiga Rua 1.020), Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP;

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 313.990,00 (trezentos e treze mil e novecentos e noventa reais) para jul/2011.

VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 156.995,00 (cento e cinquenta e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais) para jul/2011.

**VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 361.494,40 (trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos) para jul/2026, sujeito à atualização conforme a Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).**

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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. Diadema.

**Dr. Rodrigo Sousa das Graças**

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema - SP