

**Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados**

**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba - SP**

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação do executado **LUIS HENRIQUE PASIN SANTOS**, inscrito no CPF sob nº 065.461.268-42, e sua cônjuge se casado for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**, e demais interessados.

O Dr. **EDUARDO PASSOS BHERING CARDOSO**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, em face de **LUIS HENRIQUE PASIN SANTOS - processo nº 1001217-89.2020.8.26.0445**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

**DA VISITAÇÃO** - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: [contato@multipliqueleiloes.com.br](mailto:contato@multipliqueleiloes.com.br). **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia **14/10/2024** às 14h00, e se encerrará dia **17/10/2024** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **17/10/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **12/11/2024** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - 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 em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br).

**DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO** - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão. Caso acordo,

pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Lote nº 03, da Quadra “10”, do Loteamento denominado “Vitória Vale II”, situado nesta cidade, no bairro do Campo do Leandro, com frente para a Avenida Marginal, com destinação comercial, medindo 7,66 m (sete metros e sessenta e seis centímetros) em linha reta, mais 10,03 m (dez metros e três centímetro) em linha curva, com raio de 9,00 m (nove metros), na confluência da referida avenida com a faixa de alargamento da Estrada Municipal Santa Cruz dos Freitas; do lado direito, de quem da referida avenida o terreno olha, mede 39,34 m (trinta e nove metros e trinta e quatro centímetros), confrontando com a faixa de alargamento da referida estrada; do lado esquerdo mede 35,13 m (trinta e cinco metros e treze centímetros), confrontando com o lote nº 02; e no fundo mede 30,82 m (trinta metros e oitenta e dois centímetros), confrontando com a Área Institucional, encerrando uma área de 770,35 m<sup>2</sup> (setecentos e setenta metros e trinta e cinco decímetros quadrados). Contribuinte nº SE23-15-07-002-00, objeto da matrícula nº 54.057 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP. **OBSERVAÇÃO:** Conforme Auto de Avaliação de fls. 221, encontra-se edificado no referido lote uma grande estrutura de alvenaria, tido galpão, sem a cobertura e com danos devido a ação do tempo, possui cerca de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída. **Valor da Avaliação: R\$ 700.000,00 (abril/2023). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 732.500,87 (setecentos e trinta e dois mil, quinhentos reais e oitenta e sete centavos)**, que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Conforme R.8, hipoteca censual de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S.A, para a garantia e uma importância de R\$ 140.000,00; Conforme R.9, hipoteca censual de segundo grau em favor do Banco do Brasil S.A, para a garantia de um empréstimo no valor de R\$ 61.169,06; Conforme R.10, hipoteca censual de terceiro grau em favor do Banco do Brasil S.A, para garantia de um empréstimo no valor de R\$ 46.451,32; Conforme Av.11, penhora em favor do Banco do Brasil S.A, expedida nos autos do processo nº 1003785-15.2019.8.26.0445, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP; Conforme Av.12, penhora em favor do Banco do Brasil S.A, expedida nos autos do processo nº 005083-59.2019.8.26.0445, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP; Conforme Av.13, penhora em favor do Banco do Brasil S.A, expedida nos autos do processo 1006160-23.2018.8.26.0445, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP; Conforme Av.14, penhora em favor do Banco do Brasil S.A, expedida nos autos do processo nº 1001846-97.2019.8.26.0445, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP; Conforme Av.15, penhora em favor do Banco do Brasil S/A, expedida nos autos do processo nº 1001244-72.2020.8.26.0445, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP; Conforme Av.16, penhora em favor do Banco do Brasil S/A, expedida nos autos do processo nº 1006703-89.2019.8.26.0445; Conforme Av.17, a penhora exequenda, e; Conforme Av.18, indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0005083-59.2019.8.26.0445, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$41.266,04 até 20.09.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$1.334,55 até 20.09.2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 75.543,45 em abril de 2022.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Pindamonhangaba, 19 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

\_\_\_\_\_  
**EDUARDO PASSOS BHERING CARDOSO**

Juiz de Direito