

**1ª VARA CÍVEL - FORO DE ITATIBA - SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **L. G. A. TRANSPORTES LTDA (CNPJ/MF nº 01.927.148/0001-39)** e **PAULO HENRIQUE ALVES (CPF/MF nº 265.465.618-75)**, bem como dos interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (CNPJ/MF nº 50.122.571/0001-77)**; **OCUPANTE DO IMÓVEL**; do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12)**; autos nº **1002340-76.2013.8.26.0281**, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP; autos nº **0006782-73.2011.8.26.0281** (nº de controle: 1184/11), da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP; autos nº **0005346-06.2016.8.26.0281**, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível – Foro de Itatiba, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL "DOLCE VITA" (CNPJ/MF nº 07.354.896/0001-56)**, em face de **L. G. A. TRANSPORTES LTDA (CNPJ/MF nº 01.927.148/0001-39)** e **PAULO HENRIQUE ALVES (CPF/MF nº 265.465.618-75)**, nos autos do **Processo nº 0001338-49.2017.8.26.0281**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito 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:

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Pedro Benedicto Regagnin, 29, LOTE 03, quadra C, Loteamento Residencial Dolce Vita, Itatiba-SP, CEP 13255-389 - **Descrição do Imóvel:** DIREITOS ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE RECAI SOBRE UM TERRENO NA RUA DOIS, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 03, DA QUADRA C, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL DOLCE VITA”, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA/SP, medindo 12,00m em reta, de frente Para a referida rua; 30,00m do lado direito, de quem olha para a rua, confrontando com o lote nº 02; do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o lote nº 04, e nos fundos mede 12,00m, confrontando com Mário Aladino Barci Junior, encerrando a área de 360,00m<sup>2</sup>. // AV. 2 – Averbação para constar que a Rua Dois denomina-se, atualmente, como Rua Pedro Benedicto Regagnin.

**Dados do Imóvel**

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	47.175	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	41214.13.09.01958.0.0032.00000	

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 07</b>	20/07/2010	Alienação fiduciária	Não há processo	Banco Bradesco S.A.
<b>AV. 08</b>	24/11/2010	Aditamento da alienação fiduciária	Não há processo	Banco Bradesco S.A.

<b>AV. 9</b>	15/09/2014	Penhora – Proc nº 1002340-76.2013.8.26.0281 – 2ª Vara Cível de Itatiba/SP	CV Comércio de Veículos Ltda (Golcar)
<b>AV. 10</b>	31/10/2014	Penhora – Proc nº 0006782-73.2011.8.26.0281 (controle 1181/11) – 2ª Vara Cível de Itatiba/SP	Mariano Antonio Latorre Leone
<b>AV. 12</b>	14/05/2017	Penhora – Proc nº 0005346-06.2016.8.26.0281– 2ª Vara Cível de Itatiba/SP	Banco Bradesco S.A
<b>AV. 16</b>	23/08/2019	Penhora exequenda – Proc nº 0001338-49.2017.8.26.0281 – 1ª Vara Cível de Itatiba/SP	Associação dos Proprietários do Residencial “Dolce Vita”

**OBS 01:** Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 07, com aditamento na averbação sob nº 08, na referida Matrícula Imobiliária em favor do Banco Bradesco S.A, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 814.883,09 (Jan/2024 – fls. 318/324).

**OBS 02:** Conforme a r. decisão de fls. 458/459, no momento do concurso de credores, será verificada a aplicabilidade ou não do tema nº 1138 do C. STJ, que diz respeito se as taxas associativas possuem natureza de obrigação *propter rem*; se for assim considerado, o crédito do exequente poderá vir a ter preferência ao do credor fiduciário.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 248.128,56 (Ago/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 276/277 – Homologação às fls. 444/445).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 260.661,48 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 68.919,00 (Nov/2024), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos da Ação:** R\$ 102.092,10 (Set/2024 – fls. 487/490).

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **21/01/2025** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **24/01/2025** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **13/02/2025** a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **80% (oitenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do 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 pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.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.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial.

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 80%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**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, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br) e do telefone (11) 3136-0640.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.leiloesmart.com.br](http://www.leiloesmart.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de Novembro de 2024.

---

**Renata Heloisa da Silva Salles**  
Juíza de Direito