

## **1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo n. 0004876-64.2013.8.26.0156

Autor: Banco Bradesco S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12

Réus: Comercial de Alimentos S.V. Ltda., CNPJ 11.906.646/0001-59 e Saulo Albino Rodrigues, RG 17436674, CPF 052.798.758-13

Terceiros/interessados: Alda Valéria Moraes, RG 20.698.934-SSP/SP, CPF 071.173.888-19; Dia Brasil Sociedade Ltda., CNPJ 03.476.811/0001-51; Comercial de Alimentos Sete Ltda., CNPJ 12.816.355/0001-32

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 02/12/2024 às 16h e encerramento em 05/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 05/12/2024 às 16h e encerramento em 31/01/2025 às 16h

### **Bem leiloado:**

Prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua José Monteiro de Castro, nº 179, Cruzeiro/SP, esquina da Rua Rodrigues Alves, medindo o terreno 12,00m de frente para a Rua José Monteiro de Castro, igual metragem nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, com área de 300,00m², confrontando de um lado com Celestina Novaes dos Santos Antunes, de outro com Sebastião Vieira Sendrete e pelos fundos com os lotes números 2 e 39. Matrícula 2598 do Cartório de Imóveis de Cruzeiro/SP. Contribuinte 30430320001.

**Endereço:** Rua Doutor José Rodrigues Alves Sobrinho, 499, Vila Suely, Cruzeiro/SP, CEP 12711-690.

**Avaliação da totalidade do imóvel:** R\$ 900.000,00 (janeiro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores aos seguintes percentuais:

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel pertinente ao réu/executado Saulo Albino Rodrigues - lance mínimo: 50% (cinquenta por cento), atualizado pela tabela prática do TJSP (de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP);

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel pertinente à coproprietária Alda Valéria Moraes - lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC), atualizado pela tabela prática do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) Constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.13/R.14/R.15: hipoteca em favor de Dia Brasil Sociedade Ltda.;

- Av. 16: distribuição do processo nº 0004217-55.2013.8.26.0156, movido por Banco Bradesco S.A. em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP
- Av. 17: distribuição da execução de título extrajudicial nº 0004876-64.2013.8.26.0156, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Cruzeiro, movida por Banco Bradesco S.A em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e outro;
- Av.18: distribuição da execução de título extrajudicial nº 0004216-70.2013.8.26.0156, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Cruzeiro, movida por Banco Bradesco S.A em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e outro;
- Av. 20: penhora objeto do processo nº 0004217-55.2013.8.26.0156, movido por Banco Bradesco S.A. em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP
- Av.21: penhora de parte ideal correspondente a 50% do imóvel oriunda do processo 0004216-70.2013.8.26.0156, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Cruzeiro, movida por Banco Bradesco S.A em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e outro;
- Av.22: penhora objeto do processo nº 0004217-55.2013.8.26.0156, movido por Banco Bradesco S.A. em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP
- Av.23/Av.24: penhora de parte ideal correspondente a 50% do imóvel oriunda do processo 0004876-64.2013.8.26.0156, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Cruzeiro, movida por Banco Bradesco S.A em face de Comercial de Alimentos S.V. Ltda. e outro;
- Av.25: indisponibilidade oriunda do processo 0002190-89.2019.8.26.0156, movido por Alda Valéria de Moraes em face de Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.26: indisponibilidade oriunda do processo nº 0002194-29.2019.8.26.0156, movido por Alda Valéria de Moraes em face de Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.27: penhora oriunda do processo nº 0002194-29.2019.8.26.0156, movido por Alda Valéria de Moraes em face de Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP;

- Av.28: indisponibilidade oriunda do processo nº 0002198-66.2019.8.26.0156, movida por José Pablo Cortes em face de Saulo Albino Rodrigues perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP

b) de acordo com informação obtida em 09/10/2024 perante a Prefeitura de Cruzeiro/SP, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel inscrito sob n. 30430320001: (i) exercícios 2009 a 2023: R\$ 69.446,09; (ii) exercício 2024: R\$ 3.175,19;

c) nos autos do processo nº 0004217-55.2013.8.26.0156 - 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP, consta a fls. 354/359 contrato de locação do imóvel datado de 26/06/2013, celebrado entre Saulo Albino Rodrigues e Alda Valéria Moraes (locadores) e Comercial de Alimentos Sete Ltda. (locatária), pelo prazo de vigência de 20 (vinte) anos (01/07/2013 a 01/07/2033), valor do aluguel mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), reajustado anualmente pelo IGPM-FGV.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão a fls. 310 dos autos: “(...) o imóvel, por ser indivisível, deverá ser leiloado por inteiro, reservando-se o direito da quota-parte (art. 843 do CPC).(...)”.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, 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.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Cruzeiro, 09 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Lucas Campos de Souza**

Juiz de Direito