

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

### 4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP

**EDITAL DE Alienação por Iniciativa Particular** e de intimação dos executados **FONSECA E CAMPOS CONSTRUTORA LTDA – ME** (CNPJ 11.826.257/0001-13), **BRAZ FABIANO FREITAS FONSECA** (CPF 120.662.928-26), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA**, dos coproprietários **ANA LUCIA FONSECA LEME** (CPF 107.920.758-97) e seu cônjuge **JURANDIR LEME** (CPF 016.463.648-05), **MARIA IGNEZ FREITAS FONSECA** (CPF 155.790.378-64), **ANA CÉLIA FREITAS FONSECA** (CPF 096.872.498-11), **JOSÉ FERNANDO FREITAS FONSECA** (CPF 096.872.568-69), eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP, ajuizada por **R. H. COSTA SUPERMERCADO LTDA - ME** (CNPJ 10.494.861/0001-27) em face de **FONSECA E CAMPOS CONSTRUTORA LTDA – ME e outros - processo nº 4000843-37.2013.8.26.0099**.

O Dr. **RODRIGO SETTE CARVALHO**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito 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 alienado, baixa de gravames e emissão na posse serão de responsabilidade do proponente, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do proponente.

**DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** – A Alienação por iniciativa particular será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo início no dia **27/01/2025** às 14h00, e se encerrará dia **23/07/2025** às 14h00, onde serão aceitas propostas por no mínimo R\$ 864.773,70.

**DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO** – A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – Na Alienação, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a R\$ 864.773,70, obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do executado (12,50%), que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução.

**DAS PROPOSTAS DE COMPRA** – O envio das propostas deverá ser feito exclusivamente via sistema do site ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)).

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

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do proponente, 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 alienação.

**DO PAGAMENTO** - O proponente deverá efetuar o pagamento do preço do bem, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o deferimento da proposta vencedora, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável.

**DA PROPOSTA** - Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)) (Art. 895, I e II, CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista sendo que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (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 referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo assim que o leiloeiro acusar o recebimento.

**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 alienação ou promover, em face do proponente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a alienação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

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

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do deferimento da proposta, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições da Alienação estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**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 alienação 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.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser alienado.

**RELAÇÃO DO BEM** – O Lote nº 11, da quadra “E”, do loteamento denominado “Jardim do Lago”, desta cidade, que assim se descreve: faz frente para a Rua nº 03, onde mede 15,00 metros; do lado direito de quem da frente o olha mede 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 10; do lado esquerdo mede 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 12; e, pelos fundos mede 21,70 metros, confrontando com o lote nº 16 e parte do lote nº 17; encerrando a área de 550,68 metros quadrados. Inscrição nº 3.00.00.92.0024.0500.00.00, objeto da matrícula nº 13.441 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

Conforme Av.8, a Rua 3, passou a denominar-se Rua Emílio Baisi. Conforme Av.9, no lote de terreno foi edificado um prédio que recebeu o número 179, da Rua Emílio Baisi, com 268,71m<sup>2</sup> de área construída. Conforme auto de avaliação (fls. 1090), o imóvel é composto de cozinha, quatro quartos, sala, três banheiros, um lavabo, uma lavanderia e uma despensa.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 850.000,00 (dezembro/2022). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2024: R\$ 922.425,28 (novecentos e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e oito centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 2.927,35 até 06/12/2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 367,77 até 06/12/2024.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 439.353,41 em janeiro de 2024.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados 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 Bragança Paulista, 09 de dezembro de 2024.

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

---

**RODRIGO SETTE CARVALHO**

Juiz de Direito