

04ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MARIA AUXILIADORA MAGALHAES ANDRADE**, bem como do titular de domínio, **CRISTAIS PRADO EMPREENDE LTDA** e da interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. O Dr. Marcelo Machado da Silva, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro de Guarujá – 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 Cobrança de Despesas Condominiais – **Processo nº 0001704-35.1998.8.26.0223** - em que **ASSOCIACAO MELHORAMENTOS JARDIM PERNAMBUCO II** move em face da referida executada 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, com **1º Leilão** que terá início no dia **04/06/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/06/2024 às 13h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **26/06/2024 às 13h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Marjori Prado nº 2.605, Lote 23, Quadra 8, Bairro Jardim Pernambuco, Guarujá/SP. CEP: 11444-000.

DÉBITOS: Constatam débitos destes autos no montante de **R\$ 510.672,16 (nov/23-conf.fls.899-907)**; constam débitos tributários no montante de **R\$ 184.815,96 (mai/24)**. 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**).

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 GRUPO LANCE, 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, 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 pelo Grupo Lance, 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: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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 irretroatável, 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). O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL – LOTE Nº 23 DA QUADRA 08, do Loteamento **JARDIM PERNAMBUCO II**, situado nesta cidade, município e comarca do Guarujá – SP, mede 21,92 metros de frente, sendo 7,78 metros de quem da Rua 03 olha para o terreno, mais 14,14 metros através de um arco de curva na confluência da referida Rua com a Avenida “I”; 30,00 metros do lado direito confrontando com o Lote nº 22; 21,00 metros do lado esquerdo confrontando com a referida Avenida; e 16,78 metros nos fundos na divisa com o Lote nº 01 da mesma quadra, perfazendo a área total de 486,02 metros quadrados, imóvel este sujeito

as condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 3-1386-023-000. Matriculado no 1º CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 103.159.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 486,02m², Loteamento Jardim Pernambuco II, Guarujá -SP.

ÔNUS: Não constam ônus sob a referida matrícula.

Agravo de Instrumento que tramita sob o nº 2037512-17.2022.8.26.0000 da 6ª Câmara de Direito Privado – SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) para dez/2014 (conf.fl.s.343-373).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 793.406,79 (setecentos e noventa e três mil, quatrocentos e seis reais, setenta e nove centavos) para abr/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 9 de May de 2024.

Dr. Marcelo Machado da Silva

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP