

02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – SP.

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JULIANA MOZAT ROSA** bem como da credora hipotecaria **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA**, representada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. A **Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**, MMª. Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0122620-51.1999.8.26.0001** - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORTO SECCAO II** move em face do referido executado 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 **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 14h e 55min**; 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 **18/06/2024 às 14h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

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: Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, 175 - apto nº 24 - Edifício Jacarandá, Cond. Residencial Horto Seccao II, São Paulo-SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará: **a)** eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN; **b)** comissão do leiloeiro; **c)** as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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 a 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, 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). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo,

a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

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: 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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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 juízo, após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do gestor judicial do sistema.

RELAÇÃO DO BEM: IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 24, tipo "E" localizado no Pavimento Terreo Posterior, do EDIFÍCIO JACARANDÁ, BLOCO 2, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORTO – SECÇÃO II, situado às RUAS DOIS, QUATRO, e CINCO e VIELA DOIS, na Vila Amália, no 8º Subdistrito-Santana, d/ Capital, contendo, área útil ou privativa de 52,9147m², área comum de 26,1052m², área total construída de 79,0199 m², e fração ideal no terreno de 0,705031% ou 48,4333m², cabendo-lhe uma vaga

indeterminada, em local descoberto, para um veículo de passeio, nos pátios de estacionamento, localizados nas áreas adjacentes aos edifícios. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 305.090.0004-2 (AM). Matriculado no 3º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 56.104.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 79,0199m², a.ú 52,9147m², 01 vagas de garagem, Cond. Residencial Horto Seccao II, Vila Regente Feijó, São Paulo-SP.

ÔNUS: **R.02** HIPOTECA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL; **AV. 04** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – SP, proc. 1297/97; **AV. 05** PENHORA expedida nestes autos.

Obs: Consta que a Credora hipotecaria foi substituída pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA, (conf.fls.1448)

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais) para abr/2022 (conf.fls.1068-1069).

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. 4 de March de 2024.

Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

MMª. Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana– SP.