

4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **KLEUDA YONA RODRIGUES SOUTO, GIULIANA VENOSI VIOLA (ESPÓLIO DE PIETRO VIOLA), FABIANA VENOSI VIOLA (ESPÓLIO DE PIETRO VIOLA), ROGÉRIO RODRIGUES URBANO** e da interessada **CATERINA VENOSI VIOLA**. O **Dr. Marcelo Machado da Silva**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1000341-29.2017.8.26.0223** - em que **CONDOMINIO EDIFICIO TARUMÃ** move em face dos referidos executados 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 **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 14h e 05min**; 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 **25/04/2024 às 14h e 05min (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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Eduardo Rizk nº 185, apto 33, garagem nº 01, Cidade Atlântica, Guarujá-SP.

DÉBITOS: Consta débitos de IPTU 2024 no valor de **R\$ 3.673,77 (02/2024)**; constam débitos de dívida ativa no montante de **R\$ 54.764,46 (fev/2024)**; constam débitos de condomínio no valor de **R\$ 148.648,43 (fev/2024 - conf.fls.746-749)**. 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, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único).

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.lancejudicial.com.br/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.

DA 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, 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. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

RELAÇÃO DOS BENS:

a) APARTAMENTO Nº 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Tarumã, situado à Rua Eduardo Rizk nº 185, Cidade Atlantica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 72,60ms², a área comum de 9,97ms² a área total de 85,57ms² correspondente a fração ideal equivalente a 4,1376% do todo, confrontando de quem da rua

olha para o prédio, pela frente, com o apartamento de final 1 do andar e escadaria, pelo lado direito com o apartamento de final 4 do andar e hall de circulação, pelo lado esquerdo com o recuo lateral da construção e nos fundos com o recuo posterior da construção. **Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá – SP, sob nº 40.925.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 85,57m², a.ú 72,60m², Cond. Ed. Tarumã, Cidade Atlantica, Guarujá-SP.

ÔNUS: **AV. 07** SEQUESTRO expedido pela 2ª Vara Criminal da Comarca de Paulínia-SP, proc. 1003155-10.2019.8.26.0428; **Av.09** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 303.550,00 (trezentos e três mil quinhentos e cinquenta reais) para dez/2022 (conf.fls.621-658).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 318.781,44 (trezentos e dezoito mil, setecentos e oitenta e um reais, quarenta e quatro centavos) para fev/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

b) GARAGEM Nº 01, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Tarumã, situado a Rua Eduardo Rizk nº 185, Cidade Atlantica, nesta cidade, municipio e comarca do Guarujá, com a area util de 12,00ms², area comum de 4,15ms² a área total de 16,15ms², e uma fração ideal equivalente a 0,8093% do todo confrontando pela frente com o pátio de manobras, pelo lado direito com a garagem nº 2, pelo lado esquerdo com área de circulação da garagem e nos fundos com os armários. **Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá – SP, sob nº 40.926.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Vaga de Garagem., a.t 16,15m², a.ú 12,00m², Cond. Ed. Tarumã, Cidade Atlantica, Guarujá-SP.

ÔNUS: **AV.08** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para dez/2022 (conf.fls.621-658).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 26.254,44 (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais, quarenta e quatro centavos) para fev/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

VALOR TOTAL ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BENS: R\$ 345.035,88 (trezentos e quarenta e cinco mil, trinta e cinco reais e oitenta e oito centavos).

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. 28 de February de 2024.

Dr. Marcelo Machado da Silva

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