

**6ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **LUIZ ROBERTO GRACIOTTI e ANA REGINA ALBANO GRACIOTTI, bem como dos terceiros interessados, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA e ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS ADVOGADOS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – ADVOCEF, e do titular de domínio útil, UNIÃO FEDERAL.** A **Dra. Maria Elizabeth De Oliveira Bortoloto, MMª.** Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER,** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Cumprimento de sentença – **Processo nº 0003655-77.2017.8.26.0068** que o **CONDOMÍNIO APLHA GARDEN** 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.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **09/05/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **16/05/2022 às 13h e 38min**; 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 **09/06/2022 às 13h e 38min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação atualizada.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Sagitário, nº 138, 198 e 278, apto. 234D, Alphaville Conde II – Barueri – SP.

**DÉBITOS:** 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**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, 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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**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 LANCE JUDICIAL, 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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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 pela Gestora Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL DO APARTAMENTO nº 234D**, localizado no 23º pavimento, da TORRE "D", Subcondomínio do Setor "B", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs 138,198,278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa principal de 88,590m<sup>2</sup>, a área privativa acessória de 1,400m<sup>2</sup> correspondente ao 01 armário no subsolo, a área privativa total de 89,990m<sup>2</sup>, a área comum de 118,479m<sup>2</sup> (incluindo o direito de uso de 2 vagas de garagem indeterminadas com o auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 208,469m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1020% ou 0,001020 nas coisas de propriedade e uso comuns de condomínio. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 24453.21.92.0001.00.000.1 (em área maior). Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 153.661.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 208,469m<sup>2</sup>, a.ú 88,590m<sup>2</sup>, Cond. Alpha Square, Barueri/SP.

**ÔNUS:** **AV.7** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **AV.8** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Taboão da Serra, proc. 02748001020085020501. **AV.9** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Taboão da Serra, proc. 02748001020085020501. **AV.10** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA no qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL cedeu e transferiu em favor de EMPRESA GESTORA DE ATIVOS-EMGEA. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 10ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo, proc. 10019356120155020710. **AV.12** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí, proc. 00017909420115150097. **AV.14** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00006486820115020242. **AV.15** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00006486820115020242. **AV.16** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10009467220135020242. **AV.17** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 0013418620105020242. **AV.18** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10003960920155020242. **AV.19** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 1005818120145020242. **AV.20** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00016235620125020242. **AV.21** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10020267120135020242. **AV.22** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara Cível de Cotia - SP, proc. 00011040820138260152. **AV.23** PENHORA expedida nesses autos. **AV.24** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00012968220105020242. **AV.25** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00021279620115020242. **AV.26** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 1000391-24.2014.5.02.0241. **AV.27** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 10002729420135020242. **AV.28** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Cotia, proc. 00005528720105020242.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 795.770,64 (setecentos e noventa e cinco mil, setecentos e setenta reais e sessenta e quatro centavos) para abr/22 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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, parágrafo único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Barueri, 12 de abril de 2022.

**Dra. Maria Elizabeth De Oliveira Bortoloto**

MMª. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP