

**01ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **JOSÉ ROBERTO FRANCO**, bem como do titular de domínio **ARTEC PRAIA GRANDE CONSTR. E INCORPORADORA IMOB. E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. REPR. POR CÍCERO RIBEIRO DE ARAÚJO**, e terceiro interessado **PAULO SERGIO CAVALCANTI DE SOUZA**. O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – 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 do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0003708-92.2017.8.26.0477**, movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO ERICK LUCAS E EDIFÍCIO WESLEY**, por sua representante **SONIA MARIA CARDOSO**, 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](http://www.grupolance.com.br), a **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 13h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/04/2024 às 13h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Oceânica Amábil, Bairro Ocian, 85, apto. 22, Cond. Res. Erick Lucas, Praia Grande – SP.

**DÉBITOS:** Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitado na posse do imóvel.

**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.grupolance.com.br](http://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 pela Gestora 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 irretratável, 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 DECORRENTES DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO NÚMERO 22**, localizado no segundo andar do RESIDENCIAL ERICK LUCAS, situado na Rua Oceânica Amábile, número 85, na Vila Oceânica Amábile, nesta cidade, com a área útil de 86,7963m<sup>2</sup>, área comum de 37,0840m<sup>2</sup>, área bruta de 123,8803 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,8625%, confrontando pela frente, em linha quebrada, com o hall de circulação do pavimento, e com o

apartamento 21, à esquerda com o apartamento 23, à direita com a área de recuo lateral direita do edifício, fronteira ao Residencial Wesley e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício. **Matriculado no CRI de Praia Grande/SP sob nº 121.978.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 123,8803m<sup>2</sup>, a.ú 86,7963m<sup>2</sup>, Cond. Res. Erick Lucas, Praia Grande – SP.

**ÔNUS:** **AV.01** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida pelo 1º Ofício da Comarca de Praia Grande – SP, proc. 0015428-37.2009.8.26.0477. **AV.04** INDISPONIBILIDADE expedida pela 02ª Vara Federal de São Bernardo do Campo – SP, proc. 0004130-87.2009.4.03.6114. **AV.05** INDISPONIBILIDADE expedida pela 02ª Vara da Fazenda Pública Central da Comarca de São Bernardo do Campos – SP, proc. 1500311-49.2015. **AV.07** INDISPONIBILIDADE expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande, proc. 1000572-22.2017.5.02.0402.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para jan/2021 (conf.fls.250-258).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 314.654,94 (trezentos e quatorze mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais, e noventa e quatro centavos) para jan/2024 - 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. 9 de February de 2024.

**Dr. Eduardo Hipolito Haddad**

MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP.