

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá - SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JOSE DA FONSECA AMARAL JUNIOR e MIRELLA PIROCCINI DO AMARAL, bem como do titular de domínio, CAMPIPRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** O **Dr. Marcelo Machado da Silva**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá-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 da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais - **Processo nº 0013254-22.2001.8.26.0223**, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI** 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**, o **1º Leilão** terá início no dia **04/07/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/07/2022 às 16h e 40min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **11/08/2022 às 16h e 40min (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: 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 DA PRAÇA: Sistema - Lance Judicial por um de seu(s) Leiloeiro(s) nomeado(s) Sr.(s) Daniel Melo Cruz, JUCESP 1125, Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP 550 e/ou Igor Miranda Carvalho JUCERJA 242, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683 - www.lancejudicial.com.br (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Avenida Santa Maria, 480, apto. 73, Condomínio Edifício Viva Verdi, Vila Júlia Guarujá/SP. CEP: 11410-110.

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: 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 irretatável, 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 DO APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO VIVA VERDI, situado na Avenida Santa Maria nº 480, no Loteamento denominado Vila

Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área total de construção privativa de divisão não proporcional de 74,04m², a área total de construção comum de divisão proporcional de 42,58m², onde está incluída a vaga na garagem coletiva e a área total de construção de 116,62m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3562100% do todo, com o coeficiente de proporcionalidade de 0,023562, cabendo ainda o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no subsolo, para o estacionamento de 01 (um) veículo, com auxílio de manobrista. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 3-0021-003-027 (conf.fla.312). Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 88637.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 116,62m², a.ú 74,04m², Ed. Viva Verdi, Vila Julia, Guarujá/SP.

ÔNUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 312.506,55 (trezentos e doze mil, quinhentos e seis reais e cinquenta e cinco centavos) para mar/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, § 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, Guarujá, 5 de abril de 2022.

Dr. Marcelo Machado da Silva

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá-SP