

03ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da executada **JUDITH URSULINA DE OLIVEIRA MUTTI (FALECIDA)**, nas pessoas dos representantes, **LUCIANA MUTI e VICTOR FARIA**. O Dr. **Flávio Pinella Helaehil**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André - 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 ora em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0000636-55.2020.8.26.0554**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SEVILHA** em face da referida executada, 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 **24/01/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **31/01/2022 às 13h e 45min**; 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 **24/02/2022 às 13h e 45min (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: A praça será conduzida pelos leiloeiros **JOSÉ VALÉRO SANTOS JÚNIOR**, JUCESP nº 809 e **DANIEL MELO CRUZ**, JUCESP Nº 1125, leiloeiros, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br - LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: R. Cel. Agenor de Camargo, 393, apto. 62, vaga 35 – Centro, Santo André - SP, 09020-220.

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 ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial 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: No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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: APARTAMENTO Nº 62, localizado no 6º andar, no Condomínio Edifício Sevilha, com frente para a Rua Cel. Agenor de Camargo, nº 393, nesta cidade e comarca, composto de sala, cozinha, dois dormitórios, área de serviço com WC, quarto de empregada, banheiro e áreas de circulação e são servidas por dois (2) elevadores, um social e outro de serviço, com respectivos hall e escadaria geral, possuindo uma área útil de 91,68m², área comum de 22,80m²., área total construída de 114,48m²., correspondendo a uma fração ideal de 2,706% no terreno. O edifício Sevilha foi construído sobre um terreno medindo: - 22,50m de frente para a Rua Cel. Agenor de Camargo; por

40,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 900,00m², confrontando do lado direito, visto da rua, com a casa nº 419; do lado esquerdo com a casa nº 385, ambas da Rua Cel Agenor de Camargo; e, nos fundos com as casas nºs 600, 614, 622 e 626 da rua Coronel Alfredo Flaquer. **Matriculado no 1º CRI de Santo André sob o nº 49.162.**

ÔNUS: AV.2 EXISTÊNCIA DE AÇÃO – estes autos. **AV.3** PENHORA expedida nestes autos.

2. BOX DE GARAGE Nº 35, localizado no 2º sub-solo do Edifício Sevilha (vaga simples), com frente para a Rua Cel. Agenor de Camargo, nº 393, nesta cidade e comarca; possuindo uma área útil de 12,51m²., área comum de 9,29m²., área total construída de 21,80m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,369% no terreno. O edifício Sevilha foi construído em um terreno medindo: 22,50m. de frente para a Rua Cel Agenor de Camargo; por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 900,00m²., confrontando do lado direito, visto da rua, com a casa nº 419; do lado esquerdo com a casa nº 385, ambas da Rua Cel. Agenor de Camargo; e, nos fundos com as casas nºs 600, 614, 622 e 626 da Rua Coronel Alfredo Flaquer. **Matriculado no 1º CRI de Santo André sob o nº 49.163.**

ÔNUS: AV.2 PENHORA expedida nestes autos.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 114,48m², a.ú 91,68m², 01 vaga de garagem, Cond. Ed. Sevilha, Centro, Santo André/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS: R\$ 493.193,22 (quatrocentos e noventa e três mil, cento e noventa e um reais e vinte e dois centavos) para nov/21 - 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. Santo André, 13 de dezembro de 2021.

Dr. Flávio Pinella Helaehil

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP