

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **ANDREIA LIBERATO OLIVEIRA DOS SANTOS**, bem como dos titulares de domínio, **PAULO ROGÉRIO DA CUNHA** e **MARIA IVETE DA CUNHA**. O Dr. **André Quintela Alves Rodrigues**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro da Comarca 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 da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1006191-78.2017.8.26.0477** - em que **EDIFÍCIO BORA** move 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/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **22/05/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/05/2023 às 14h e 25min**; 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 **22/06/2023 às 14h e 25min (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 LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Alfonso Bovero, nº 58, Apto. 43, Vila Assumpção, CEP 11704-110, Praia Grande-SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos tributários no montante de **R\$ 30.607,31 (mar/2023)**. Constatam débitos condominiais no montante de **R\$ 39.609,62 (ago/2022-conf.fls169/170)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre do 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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser 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 a notificação será procedida 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 comprovadas, incluindo ainda, honorários devidos à 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 levado a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**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 dispensadas demais assinaturas, 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 AQUISITIVOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº 43**, localizado no quarto pavimento-tipo do EDIFÍCIO BORA, situado na Rua Alfonso Bovero, 58, na Vila Assumpção, nesta cidade, com a área útil de 49,515m<sup>2</sup>, área comum de 26,0519m<sup>2</sup>, área bruta de 75,5669m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,3470% ou 7,474m<sup>2</sup> do todo, confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall, duto de ventilação, hall da

escadaria, escadaria e com o apartamento 42, e nos fundos com o recuo lateral direito do prédio; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada, com auxílio de manobrista. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 205060040015043-6. Matriculado no CRI da Cidade de Praia Grande sob nº 110.816.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 75,5669m<sup>2</sup>, a.ú 49,515m<sup>2</sup>, 01 vaga de garagem, Ed. Bora, Vila Assumpção, Praia Grande-SP.

**ÔNUS:** AV.5 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para janeiro/2022 (conf.fls.151).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 191.745,63 (cento e noventa e um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e três centavos) para mar/2023 - atualizado conforme tabela prática monetária do 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**, 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. Praia Grande, 27 de March de 2023.

**Dr. André Quintela Alves Rodrigues**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande – SP