

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES**

**ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 20/05/2024, 00h**

**LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:** [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br).

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 20 de agosto de 2024 às 13:45 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá-SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, através do e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br).

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

**PROCESSO:** 0009431-78.2017.8.26.0223

**AUTOR:** Condominio Edificio Kampala

**RÉUS:** AILTON GARCIA RODRIGUES, MARIA ALICE JANONI, RENATA PEREZ RODRIGUES, LILIAN RODRIGUES FONSECA DA SILVA, AMAURI FONSECA DA SILVA, NEUSA GARCIA RODRIGUES, AILTON RODRIGUES e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIDAL SION, bem como dos usufrutuários RITA SPORTELLI MINAS e NELSON BORGES MINAS

**DO BEM:** NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º andar do Edificio Vidal, sob nº 13, da Av. Miguel A. Gonzalez, nesta cidade e comarca de Guarujá, contendo a área útil de 54,48 ms<sup>2</sup>, área comum de 13,71ms<sup>2</sup>, e área total de 68,19ms<sup>2</sup>, além de uma fração ideal de 8,37406% ou 38,94ms<sup>2</sup>, no terreno e coisas comuns, confrontando-se pela frente de quem do prédio olha para a Avenida General Rondon, com o hall de escadas, por onde tem sua entrada e com as escadas de acesso aos outros pavimentos, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 13 e pelos fundos com a área de fundos do prédio. Edificio esse construido no lote 12, da quadra 6, do Jardim Las Palmas. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Apartamento possui os seguintes acabamentos: Sala – Piso: placas em cerâmica; Paredes:

em pintura. Cozinha e área de serviço – Piso: placas em cerâmica; Paredes: revestidas de azulejos até o teto. Banheiro – Piso: placas em cerâmica; Paredes: revestidas de azulejos até o teto; Box: em acrílico. Dormitório – Piso: placas em cerâmica; Paredes: em pintura. (conf.fl.s.198-216). Cadastrado na Prefeitura sob nº 1.0123.012.006. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 2.365.

**ONUS: AV.14** PENHORA expedida nestes autos.

**DATA DA PENHORA:** 03/05/2019.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Avenida Miguel Alonso Gonzales, 13, Jardim Las Palmas, Guarujá, SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) para dez/2018 (conf.fl.s.198-216).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 264.469,19 (duzentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e nove reais e dezenove centavos) para abr/2024 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

**1. PRAZO:**

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO **Daniel Melo Cruz, Jucesp nº 1125** não deverá exceder o prazo de 6 meses dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

**2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:**

O valor mínimo para a alienação será de 50% do valor da avaliação da avaliação atualizada, correspondente ao valor de R\$ 132.234,60 (cento e trinta e dois mil e duzentos e trinta e quatro reais e sessenta centavos) para o imóvel do lote acima.

**3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho comissão de corretagem no valor correspondente a 5%

(cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

#### 4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

#### 5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.
- b) A PRAZO: 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 quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de 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. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

#### 6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

#### **7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:**

a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.

b) Por e-mails: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br);

d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)

#### **8. ÔNUS:**

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

#### **9. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras Informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem

prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG Nº 17/2016).

Dê-se ciência aos exequentes: **CONDOMINIO EDIFICIO KAMPALA**, e aos executados **AILTON GARCIA RODRIGUES, MARIA ALICE JANONI, RENATA PEREZ RODRIGUES, LILIAN RODRIGUES FONSECA DA SILVA, AMAURI FONSECA DA SILVA, NEUSA GARCIA RODRIGUES, AILTON RODRIGUES e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIDAL SION**, bem como dos usufrutuários **RITA SPORTELLI MINAS e NELSON BORGES MINAS**, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

Guarujá-SP, 15 de abril de ano 2024

Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.

Daniel Melo Cruz

JUCESP Nº 1125