

**4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **CHARLIE FAGUNDES DA SILVA**, bem como do credor fiduciário, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, e da interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. O Dr. Marcelo Machado da Silva, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro 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 Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1001741-73.2020.8.26.0223**, movida por **RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS - CONDOMÍNIO PARDAL** 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2024 às 17h e 30min**; 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 **27/02/2024 às 17h e 30min (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 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 Graúna, 50, apto. 22-A, Bloco A, Jardim dos Pássaros, Guarujá/SP, CEP 11432-100.

**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**).

**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 LANÇE, 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 AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 22-A**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do condomínio edilício Residencial Morada Dos Pássaros, Condomínio Pardal, Bloco A, situado na Rua Graúna, nº 50, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a privativa de 56,210 m<sup>2</sup>, a área comum de 32,425 m<sup>2</sup>, a área total de 88,635m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,004803 do todo, cabendo

o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no andar térreo e 1º pavimento, parte coberta e descoberta, destinada a um automóvel, pela ordem de chegada. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 2-0288-010-010. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 110.988.**

**OBS:** “A existência de contrato de alienação fiduciária em favor da Caixa Federal sobre o imóvel não impede a alienação judicial do bem, com a observação, entretanto, de que a alienação fica restrita aos direitos aquisitivos, e de que a instituição financeira deve ser cientificada da prática dos atos de alienação, o que foi regularmente cumprido.” – conf.fls.341. Há o demonstrativo do débito total da alienação fiduciária no valor de R\$ 204.519,87 (duzentos e quatro mil, quinhentos e dezenove reais e oitenta e sete centavos) para dez/2022 (conf.fls.324-325).

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 88,635m<sup>2</sup>, a.ú 56,210m<sup>2</sup>, 01 vaga de garagem, Cond. Res. Morada dops Passaros, Cond. Pardal, Jd. Dos Passaros, Guarujá/SP.

**ÔNUS:** AV.2 RESTRIÇÕES URBANISTICAS. R.7 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para dez/2020 – conf.fls.106.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 304.620,47 (trezentos e quatro mil, seiscentos e vinte) para out/2023 - 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, 3 de November de 2023.

**Dr. Marcelo Machado da Silva**

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