

**07ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **PAOLO MONTINI (UNID. 101)**, bem como da coproprietária, **ANNA AMÉLIA MONTINI**. A Dra. **Daiane Thaís Souto Oliva de Souza**, MMª. Juíza de Direito da 07ª Vara Cível do Foro Central Cível - 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 1089238-14.2017.8.26.0100** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOMBASSA** move em face do referido executado 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), com **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/11/2023 às 15h 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 **30/11/2023 às 15h e 30min (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 GRUPO LANCE - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**LOCAL DO BEM:** Av. General Monteiro de Barros, 902, unidade 101, Condomínio Edifício Mombassa, Bairro Asturias, CEP 11420-010, Guarujá/SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos destes autos no montante de **R\$ 312.615,30 (jul/2023-conf.382-386)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 1.553.003,29 (ago/2023-conf.fls.403-405)**. 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 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 pelo Grupo Lance, 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 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: UMA FRAÇÃO IDEAL DE 4,2584%** do todo de um terreno designado por lote nº 01 da quadra "A", localizado na esquina da Rua 3, lado par, desmembrado do

imóvel denominado "JARDIM ASTÚRIAS", n/cidade, circunscrição e comarca de Guarujá, que assim se descreve: inicia-se junto ao vértice sudeste do lote nº 02, percorre 24,00, rumo sudeste, confrontando com a rua 1, deflete depois à esquerda, seguindo por 12,00ms. ainda confrontando com a rua 1; deflete depois à esquerda percorrendo um arco de círculo de 15,30m. de comprimento e de raio aproximado de 10,50m, formando nesse trecho à esquina das Ruas 1 e 3; continua por um trecho retilíneo de 29,00m. confrontando com a Rua 3, segue depois a esquerda com um arco de círculo do 10,00m, de comprimento e raio de 6,70m., formando nesse trecho a esquina das ruas 3 e 6: segue ainda por outro arco de círculo com 20,00m. de comprimento e raio de 41,00m, confrontando nesse trecho com a Rua 6, indo até o vértice nordeste do lote nº2; deflete depois a esquerda seguindo por 50,00m, até o ponto de partida, confrontando nesse último trecho com o lote nº2, terreno esse que envolve a Área aproximada de 1.664,00m<sup>2</sup>, sendo considerado "ad-corporis", estando cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº Z5-0007/001/000. - "fração ideal essa que corresponderá ao Apto.101, do 10º andar, do Edifício Mombassa. **Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 3266.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.ú 144,47m<sup>2</sup>, a.t 272,72m<sup>2</sup>, Ed. Mombossa, Guarujá-SP.

**ÔNUS:** **AV.14** FICA GRAVADA A CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE. **AV.16** PENHORA expedida pela 01ª Vara Judicial de Guarujá-SP, proc. 703/97. **AV.17** UMA FAIXA DO TERRENO ONDE SE ASSENTA O EDIFÍCIO MOMBASSA, LOCALIZA-SE EM ÁREA DE MARINHA. **AV.18** PENHORA expedida nestes autos. **AV.19** USO E POSSE foi concedido ao autor o uso e posse provisória do imóvel desta matrícula - expedida nestes autos. **AV.20** PENHORA expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Barueri, proc. 10003859520185020202.

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais) para ago/2020 (conf.fl.s.160-183/196-218).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 771.780,56 (setecentos e setenta e um mil, setecentos e oitenta reais, cinquenta e seis centavos) para set/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**, 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. São Paulo, 25 de September de 2023.

**Dra. Daiane Thaís Souto Oliva de Souza**

MMª. Juíza de Direito da 07ª Vara Cível do Foro Central Cível - SP