

2ª Vara Cível do Foro de Itanhaém- SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **JOSEMAR LIMA PEREIRA, bem como do interessado, ESPÓLIO DE AFONSO GARCIA DOS SANTOS, na pessoa de sua herdeira LEIDIANE GARCIA DOS SANTOS, e do credor fiduciário e hipotecário COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU. O Dr. Guilherme de Siqueira Pastore, MM. Juiz de Direito do Foro de Itanhaém/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 Ação de Cobrança de Condomínio ora em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0008589-32.2018.8.26.0266**, movida por **CONJUNTO HABITACIONAL GUAPIRANGA IV** em face dos referidos executados, 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 **04/07/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/07/2022 às 14h e 55min**; 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 **11/08/2022 às 14h e 55min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Zaragoza, 56, bloco 03, apto. 12, Bairro Jd. Sabaúna, Itanhaém-SP.

DÉBITOS: O arrematante responderá por eventuais débitos de tributos incidentes sobre o bem arrematado, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

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 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.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: No caso de remissão ou acordo entre as partes após a apresentação do edital pelo leiloeiro aos autos, será devida a comissão de 2% sobre o valor da avaliação do bem, que deverá ser paga pelo executado sob pena de prosseguimento das praças/leilões.

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

AUTO DE ARREMATÇÃO: 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: DIREITOS DO APARTAMENTO Nº 12, localizado no andar térreo ou 1º pavimento, do CONJUNTO HABITACIONAL GUAPIRANGA IV – BLOCO 3, situado na Rua Zaragoza, no Município de Itanhaém, composto de sala, cozinha, área de serviço, hall interno, banheiro e dois dormitórios, com a área útil restrita de 46,47000 m² e a área total de 57,25032 m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,56250% correspondendo a 85,45328 m² do todo, confrontando para quem entra no mesmo, pela frente com o hall social e área livre do condomínio, pelo lado direito com área livre do condomínio, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 11 e pelos fundos com área livre do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga em local indeterminado, no estacionamento localizado no pavimento térreo, para guarda de um automóvel de pequeno ou médio porte. **Matriculado no CRI de Itanhaém sob o nº 222.247.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 57,25032m², a.ú 46,47000m², Conj. Habitacional Guapiranga IV, Itanhaém/SP.

ÔNUS: R.3 HIPOTECA em favor da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU. **AV.4 PENHORA** expedida nestes autos. **AV.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para abr/21.

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, Itanhaém, 29 de abril de 2022.

Dr. Guilherme de Siqueira Pastore
MM. Juiz de Direito do Foro de Itanhaém/SP

