

02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **UNIMOUNT MONTAGENS ELETRONICAS LTDA, CARLOS ROBERTO LANDY e DENIS LUIZ SATO**, bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** e dos coproprietários, **YASHIYO AKIYAMA UNTEM e WILSON MASSATOSHI UNTEM**. O **Dr. Mauricio Tini Garcia**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - 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 0010173-94.2010.8.26.0564**, movida por **ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO-PADRONIZADOS**, 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 17h e 40min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 17h e 40min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Giovanni Carnovali, nº 92, Residencial Moradas do Bom Viver Saúde, casa nº147, Vila Caraguata, São Paulo - SP.

DÉBITOS: Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN.

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 ao 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.lancejudicial.com.br/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: CASA Nº 147, INTEGRANTE DO RESIDENCIAL MORADAS DO BOM VIVER SAÚDE, situado na Rua Giovanni Carnovalli, nº 92, na Saúde 21º Subdistrito. UMA CASA ASSOBRADADA E RESPECTIVO TERRENO com a área real privativa construída de 80,000m², mais área real privativa de quintal e garagem de 35,440m², totalizando a área real privativa de 115,440m², e mais uma área real comum de 37,791m², perfazendo a área real de 153,231m², sendo 81,574m², de área coberta aprovada e 71,657m² de área descoberta, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 59,300m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 40,772m², totalizando uma área ideal de 100,022m² ou 0,5516% que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de uma casa geminada, estreita, e distribuída em três andares. A parte frontal destina-se a garagem descoberta e recebeu lajotas de concreto intercaladas com grama. O telhado é de estrutura de madeira sobre laje

com telhas cerâmicas. O térreo destina-se a sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, copa e um pequeno quintal nos fundos. Já no primeiro andar estão dois dormitórios e um banheiro social, enquanto que no último, uma suíte e mais um dormitório/escritório. Os três andares são interligados por escada de concreto revestida de granito escuro com corrimão metálico. A casa está em condição regular de conservação, apresentando apenas sinais de desgaste do tempo e ausência de algumas peças no roda-teto da cozinha. O quintal aos fundos é a parte que precisa de mais cuidados. Precisa de trabalho de pintura geral e pequenos consertos (conf.fls.838-895). **Cadastrado na Prefeitura sob nº 157.207.0065-9. Matriculado no 14º CRI de São Paulo/SP sob nº 155.588.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 153,231m², a.c 80,00m², Res. Moradas do Bom Viver Saúde, São Paulo-SP.

ÔNUS: **R.02** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA expedida em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF. **AV.03** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proc. 003.09.111018-4. **AV.04** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, proc. 101739420108260564. **AV.05** PENHORA expedida pela 17ª Vara do Trabalho da Capital de São Paulo, proc. 00003255920115020017. **AV.06-07** PENHORA expedida pela 28ª Vara do Trabalho da Capital de São Paulo, TRT 2ª Região, proc. 00023868320135020028. **AV.08** PENHORA expedida pelo Juízo da Vara do Trabalho – Central de Mandados de São Paulo – 2ª Região, proc. 01182007220085020464. **AV.09** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, proc. 0007969432012. **AV.10** INDISPONIBILIDADE DO BEM expedido pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, proc.01182007220085020464. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DO BEM expedido pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, proc. 01598004520095020462. **AV.12** PENHORA expedida pelo Juízo da Vara do Grupo de Execução Patrimonial do TRT-2ª Região, proc. 01149007120095020463. **AV.13** INDISPONIBILIDADE DO BEM expedido pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, proc. 01182007220085020464. **AV.14** INDISPONIBILIDADE DO BEM expedida pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, proc. 01598004520095020462.

OBS: Ao que tange à Alienação Fiduciária, houve a manifestação da Caixa Econômica Federal, informando que o contrato que ensejou a hipoteca do imóvel, foi liquidado, conforme fls. 616 destes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 436.000,00 (quatrocentos e trinta e seis mil reais) para fev/2023 – (conf.fls.878).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo 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. 25 de January de 2024.

Dr. Mauricio Tini Garcia

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP