

**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](http://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](http://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](http://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 80,000m<sup>2</sup>, mais área real privativa de quintal e garagem de 35,440m<sup>2</sup>, totalizando a área real privativa de 115,440m<sup>2</sup>, e mais uma área real comum de 37,791m<sup>2</sup>, perfazendo a área real de 153,231m<sup>2</sup>, sendo 81,574m<sup>2</sup>, de área coberta aprovada e 71,657m<sup>2</sup> de área descoberta, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 59,300m<sup>2</sup>, mais uma área ideal sobre o terreno comum de 40,772m<sup>2</sup>, totalizando uma área ideal de 100,022m<sup>2</sup> 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 153,231m<sup>2</sup>, a.c 80,00m<sup>2</sup>, 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