

01ª Vara Cível da Comarca de Guarujá – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **IVALDO DE ARAUJO SANCHEZE** e sua cōnjuge, **GISLENA TOQUETÃO DE ARAUJO SANCHEZ**, bem como dos compromissários vendedores, **ALBERTO CLEMENTE CASTRUCCI** e **SHIRLEY DE CASTRO CASTRUCCI**, compromissário compradores, **MARIO VIEIRA MUNIZ**, da interessada **FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**, e dos titulares de domínio **ANA PAULA DE SOUZA ALMEIDA** e **ESPOLIO DE REINOL JUNKOSKI RIZK**. O Dr. **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá, 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 Ação de Cobrança de Condomínio ora em fase de Cumprimento de Sentença em que o **CONDOMINIO EDIFICIO MERIDIEN** move em face da referida executada – **Processo nº 0002350-25.2010.8.26.0223** 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 **17/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 14h e 35min**; 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 **14/02/2023 às 14h e 35min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% 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 DA PRAÇA: 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 dos Bancários, nº 165 – Bairro Parque Enseada, Guarujá-SP, CEP 11443-050. Cobertura / 5H, Ed. Meridien.

DÉBITOS: Constan débitos da dívida ativa, no valor de **R\$ 12.068,79 (set/22)**. Constan débitos da ação, no valor de **R\$ 84.846,26 (jul/22)**. Os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos (sendo feito de uma única vez) do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão para a LANCE JUDICIAL que serão, ambas, depositadas em juízo, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de conta judicial no Banco do Brasil S/A, agência 6687-7, 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).

DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 5-H, localizado no andar de cobertura e do lado direito do Edifício Meridien, situado na Rua dos Bancários nº 165, no loteamento denominado “Parque da Enseada”, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá; encerrando a área útil de 168,20m², a área comum de 75,44m², nessa incluídas duas vagas na garagem coletiva do edifício, totalizando a área global construída de 243,64m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 7,4762%; confrontando de que, da porta de entrada do apartamento olha para o corredor de circulação do andar, na frente, com esse corredor e com o apartamento identificado pela letra G, no lado esquerdo, com o espaço livre da frente do edifício para a Rua dos Bancários e nos fundos, com o espaço livre lateral do edifício. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** trata-se de uma cobertura, constituída por 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 dormitório de empregada com banheiro, 1 sala de convívio com lavabo, cozinha e área de serviço, imóvel com piscina e churrasqueira. (conf.fl.s. 863-864). **Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 3-0428-006-026. Matriculado no CRI de Guarujá-SP sob o nº. 42.266.**

ÔNUS: Não constam ônus na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 484.268,65 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e cinco centavos) para set/2022 - que será atualizado conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. Guarujá, 24 de maio de 2022.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá – SP

