

03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **NILTON GODOI BUENO**, bem como da terceira interessada **JEMINA RODRIGUES CUSTODIO**. A **Dra. Cintia Adas Abib**, MM^a. Juíza de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Diadema - 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 Ação de Cobrança de Despesas Condominiais – **Processo nº 0005259-23.1996.8.26.0161** - em que **CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 13h e 20min**; 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 **27/02/2024 às 13h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

LOCAL DO BEM: Rua Tiradentes, 110, Centro, Diadema – SP/Rua Marechal Floriano, 215, Centro, Apto. 53, Diadema – SP.

DÉBITOS: 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, 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 irretratável, 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: UM APARTAMENTO RESIDENCIAL SOB Nº 53, do 5º andar, do edifício BLOCO B-8, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, e sua correspondente fração ideal de terreno, localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste

Estado, à Rua Tiradentes nº 110 e à Rua Marechal Floriano nº 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40m² área comum de 12657266m², perfazendo uma área total de 73,057266m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 02003% no respectivo terreno e nas coisas comuns, confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio; do lado direito com os apartamentos de finais 4 do bloco B-9; do lado esquerdo com os apartamentos de finais 4 do bloco B-8; fundos com hall de circulação; e cabe uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do conjunto, com auxílio de manobrista, vaga essa que tem a área total de 14.426174m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 00396% no respectivo terreno e nas coisas comuns, situada no pátio do estacionamento descoberto o terreno sobre o qual está construído o conjunto assim se descreve e caracteriza-se UM TERRENO constituído pelos lotes nºs 3, 2, 15 e 16 da quadra “55”, na Vila Conceição, neste distrito, município e comarca de Diadema, com a área total de 16.580,00 metros quadrados, os lotes 2 e 3 medem de frente para a Rua Marechal Floriano, 107,50 metros e os lotes 15 e 16 medem de frente em curva côncava para a Rua Tiradentes: 39,00 metros, ligando-se os dois primeiros aos dois últimos pelos respectivos fundos de um lado, entre as duas aludidas Ruas, confrontando em linha reta com os lotes 1, 19, 20, 21 e 17 da mesma quadra, medem 189,50 metros e do outro lado, dividindo com o lote 4, em linha quebrada, mede 135,00 metros e dividindo ainda com os lotes 12, 13 e 14, também da mesma quadra, finalmente, em linha reta, 96,50 metros tudo conforme planta Vila Conceição. **Matriculado no CRI de Diadema sob nº 8.327.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apartamento, a.t 73,05m², a.ú 60,40m², Conj. Res. Diadema, Diadema/SP.

ÔNUS: AV.09 PENHORA expedida nestes autos.

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 262.125,00 (duzentos e sessenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais) para abr/2023 (conf.fl.s.596-626).

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. Diadema, 11 de julho de 2023.

Dra. Cintia Adas Abib

MMª. Juíza de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Diadema - SP