

**04ª Vara Cível Do Foro da Comarca De Guarujá – SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **CLOVIS AUGUSTO PANADES, ALTAIR CORDEIRO PANADES, bem como da terceira interessada, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.** O **Dr. Marcelo Machado da Silva, MM.** Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Despesas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0003528-43.2009.8.26.0223**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBAMAR** 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 **18/09/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/09/2023 às 18h e 30min**; 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 **17/10/2023 às 18h e 30min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor 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 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:** Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 129, 02, Guarujá/SP.

**DÉBITOS:** Constan débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 1.888.350,98 (jun/2023)**; constam débitos destes autos no montante de **R\$ 2.481.770,41 (set/21)**. 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. Há ata liberando o arrematante dos débitos condominiais, conforme informação recebida por e-mail.

**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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema [www.grupolance.com.br](http://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 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.

**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 ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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:** APARTAMENTO SOB Nº 02, localizado em todo o 2º andar ou 4ª pavimento do EDIFÍCIO ALBAMAR, situado a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca nº 129, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, possuindo a área particular de 485,00m<sup>2</sup>, e a área comum de 30,00m<sup>2</sup>, confrontando pela frente de quem da praia olha para o terreno, em sua parte que divide com o terreno onde encontra-se construído o Edifício Itapoan, pelo lado esquerdo com o próprio terreno em sua parte que divide com a Rua Sem denominação, pelos fundos com o lote de propriedade de Barcellos & Cia LTDA, e com próprio terreno em sua parte que divide com a Avenida Marechal Deodoro Fonseca, e, internamente, com a parte da propriedade e uso comum do andar, ocupada pela escadaria, halls e respectivos elevadores, pertencendo-lhe as dependências constituídas pela garagem nº2 e moradia de caseiro, com uma área de 67,80 m<sup>2</sup> particular, localizados na parte lateral direita de quem da praia olha para o terreno, correspondendo-lhe a área total de 552,80m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de 487/7245 avos de propriedade de uso comum. **Cadastrado na PMG sob nº 0-0002-014-002 (conf.AV.2). Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 51440.**

**ÔNUS:** AV.9 Parte do terreno onde se assenta o Edifício Albamar localiza-se em faixa de marinha.

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto Ed. Albamar AT 552,80m<sup>2</sup>, desocupado, frente mar, AP 485,00m<sup>2</sup>, Guarujá – Centro/SP

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 1.186.666,67 (um milhão, cento e oitenta e seis mil reais, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) – para ago/2022 – conf.fls.639-657

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA:** R\$ 1.230.862,89 (um milhão, duzentos e trinta mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e nove centavos) para jun/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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. Guarujá, 27 de June de 2023.

**Dr. Marcelo Machado da Silva**

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Guarujá – SP.