

03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **EVANILDO FELIPE NEVES**, bem como da terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**. O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz da 03ª Vara Cível da Comarca de São Vicente – 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 do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0004934-45.2021.8.26.0590**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE**, em face do referido executado, 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, a **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 13h e 30min**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 13h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/06/2024 às 13h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

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 **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Antônio Victor Lopes, 573, unidade 42, bloco 08, Vila Matias, São Vicente/SP.

DÉBITOS: Constatam débitos tributários no valor de **R\$ 16.389,74 (dez/2023)**; constam débitos dos autos no valor de **R\$ 35.780,00 (out/2023)**. Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º); e - com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação, conforme já se decidiu: “AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª T., julgado em 18/08/2015).

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, no prazo de 24 horas após o encerramento do Leilão. O pagamento tanto do lance como da comissão será feito através de depósito judicial nos autos, em guias separadas a serem emitidas pelo leiloeiro e encaminhadas ao arrematante. 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, (a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem. 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 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 fica a cargo do arrematante, sendo expedido mandado de imissão de posse somente na hipótese de ocupação pelos próprios executados.

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).

RELÃO DO BEM: DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (QUITADA) SOBRE O APARTAMENTO Nº 42, localizado no 4º pavimento do

BLOCO 8 (oito) do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II, situado à rua Antônio Victor Lopes, nº 573, em Samaritá, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 46,350m², área comum total de 5,23164m² e área total construída de 51,581640m², correspondendo-lhe uma fração ideal 55,145m, equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno. **Cadastrado na Prefeitura sob nº 71-09003-1726-00573-158. Matriculado no CRI de São Vicente/SP sob nº 145303.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 51,581640m², a.ú 43,350m², Cond. Res. São Vicente II, Vila Mathias, São Vicente-SP.

ÔNUS: **R.5** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL (A alienação fiduciária foi quitada conforme a declaração de quitação fls. 295). **AV.7** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) para jul/2023 (conf.fl.s.189).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 107.510,90 (cento e sete mil e quinhentos e dez reais e noventa centavos) para mar/2024 - 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. 25 de Abril de 2024.

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez

MM. Juiz da 03ª Vara Cível da Comarca de São Vicente – SP.