

**4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **MARLY FRANCO MUZAIEL, coproprietário TOBIAS MUZAIEL bem como terceiro interessado, MUNICÍPIO DO GUARUJÁ**. O **Dr. Márcio Estevan Fernandes**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAQUAREMA** movem em face dos referida executada - **Processo nº 1007447-75.2017.8.26.0309** - e que foi designada as vendas dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.LanceJudicial.com.br](http://www.LanceJudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **09/05/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 12/05/2022 às 17h e 13min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **07/06/2022 às 17h e 13min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendidos os bens 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 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](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Sylvia Valadão de Azevedo, nº 45, apto 801, Barra Funda, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos da ação, no valor de **R\$ 453.111,87 (abr/22)**. Constatam débitos da dívida ativa, no valor de **R\$ 57.272,46 (abr/22)**. Constatam débitos da dívida ativa em relação a vaga nº 09, no valor de **R\$ 2.893,18 (abr/22)**. Constatam débitos da dívida ativa em relação a vaga nº 10, no valor de **R\$ 2.802,64 (abr/22)**. 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 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:** 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](mailto: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).

**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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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:** APARTAMENTO tipo nº 801, localizado no 8º pavimento do "EDIFÍCIO SAQUAREMA", situado na Rua Sylvia Valadão de Azevedo nº 45, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área real total de 196,28 m<sup>2</sup>, a área real privativa de 149,36m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de 46,92m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno de 0,05280. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 0-0019-009-008. Matriculado no CRI de Guarujá-SP sob o nº 106.807. Bem como as duas vagas de garagem nº 09 Matrícula 106.808 nº de contribuinte 0-0019-009-024, nº 10 da Matrícula 106.809 nº de contribuinte 0-0019-009-025. Ambas cadastradas no Cartório de Registro de imóveis do Guarujá.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. 2 vagas de garagem. A. priv. 149,36m<sup>2</sup>. A. tot. 196,28m<sup>2</sup>. Guarujá-SP.

**ÔNUS: Av. 03** Penhora expedida nestes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil) para abr/19.**

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 da data da praça, 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 publicado na forma da lei. São José dos Campos, 18 de abril de 2022.

**Dr. Márcio Estevan Fernandes**

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí – SP