

**03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **JALERSON LOURENA DA CUNHA e LUCIANA ALVES LOURENA DA CUNHA**, da credora fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, e da interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, na, 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 ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0010109-30.2016.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO MICHELE** move 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **22/07/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/07/2024 às 17h e 25min**; 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 **27/08/2024 às 17h e 25min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** R. João Veneziano, 325, apto. 22-A - Jardim Boa Esperança (Vicente de Carvalho) Guarujá - SP, 11470-215.

**DÉBITOS:** Constatam débitos nestes autos no montante de **R\$ 135.866,50 (mai/24-conf.fl.621-625)**. Constatam débitos da dívida ativa, no valor de **R\$ 57.300,89 (jun/24)**. 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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de

depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO Nº 22-A**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Michele, bloco “ A ” , situado na Rua João Veneziano nº 325, no loteamento denominado Jardim Boa Esperança, no distrito de Vicente de Carvalho, Município e Comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 58,7300m<sup>2</sup>, a área comum de 27,3835m<sup>2</sup>, a área total construída de 86,1135m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,6554%, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício, para a guarda de 01 (um) veículo de passeio, pela ordem de chegada. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 6-0343-003-006 (conf.AV.2). Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 87821.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 86,1135m<sup>2</sup>, a.ú 58,7300m<sup>2</sup>, 01 vaga, Ed. Michele, Jd. Boa Esperança, Guarujá/SP.

**ÔNUS: AV.1** as áreas e a fração ideal corretas do apartamento nº 22-A, retro descrito são as seguintes: possui a área útil de 57,4650m<sup>2</sup>, a área comum de 26,7937m<sup>2</sup>, a área total construída de 84,2587m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,5982%. **R.8 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.9 PENHORA** expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil) para out/2017 (conf.fls.74-91).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 243.804,10 (duzentos e quarenta e três mil, oitocentos e quatro reais e dez centavos) para mai/2024 - atualizado conforme tabela prática 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 no átrio fórum no local de costume. Guarujá, 20 de June de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP