

05ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **MARCIO SCAGLIONI FLORES, ITAGIBA FLORES, VERA LÚCIA SCAGLIONI FLORES**, bem como do credor, **INTERLAGOS SHOPPING CENTER**, bem como do titular de domínio, **HASPA – CORRETORA DE CAMBIO E VALORES S.A.** A Dra. **Marina San Juan Melo**, MM^a. Juíza de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0034261-29.2016.8.26.0002** - em que **SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LTDA** 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 16h e 10min**; 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 **23/04/2024 às 16h e 10min (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: 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.

DO LOCAL DO BEM: Rua Oswald de Andrade, nº 386, Chácara Sergipe, São Bernardo do Campo –SP.

DÉBITOS: O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

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, 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 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: DIREITOS DECORRENTES DO COPROMISSO DE COMPRA E

VENDA DA CASA N° 386 da Rua Oswald de Andrade, do tipo 1-D, com a área contruída de 56,00m², e seu respectivo terreno constituído pelo lote 3 da quadra A, no Condomínio Conjunto Habitacional São Domingos, no morro Selado, Bairro Jurubatuba, com 7,90 metros de frente para a referida Rua, 20,00 metros da frente aos fundos, de forma retangular, confinando do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, com a casa 247, construída sobre o lote 2, do lado esquerdo com a casa 233, construída sob o lote 4, e nos fundos com o lote 26, encerrando a área de 158,00m². **Cadastrado na Prefeitura sob o n° 027.122.003.000. Matriculado no 1° CRI de São Bernardo do Campo sob o n° 115.412**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Residencial, a.t 158m², Cond. Conj. Habitacional São Domingos, 03 dorms, São Bernardo do Campo –SP.

ÔNUS: **AV.04** PENHORA expedida pelo 5° Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro Comarca de São Paulo/SP, proc. 00342612920168260002. **AV.05** PENHORA expedida pelo 6° Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro Comarca de São Paulo/SP, proc. 0043390-44.2005.8.26.0002.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 667.000,00 (seiscentos e sessenta e sete mil reais) para out/2017 – conf.fls.656-673.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 927.337,97 (novecentos e vinte e sete mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos) para jan/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, § 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. São Paulo, 18 de January de 2024.

Dra. Marina San Juan Melo

MM^a. Juíza de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP.