

4ª Vara do Foro Regional II - Santo Amaro – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **PAULO ALVES DE SOUZA e MARLENE APARECIDA FERREIRA**, bem como do credor hipotecário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**. A Dra. **Jéssica De Paula Costa Marcelino**, MMª. Juíza da 4ª Vara do Foro Regional II - Santo Amaro – 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 0053482-08.2010.8.26.0002**, movida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO DRACENA** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO ÚNICO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **27/07/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **31/10/2023 às 16h e 10min; (horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 **LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Philippe de Vitry, nº 68, Apto. 03, bloco C – Capela do Socorro – São Paulo/SP, 05819-080.

DÉBITOS: No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

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.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, o pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser

depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

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. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

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 levando 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: APARTAMENTO Nº 03 localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Bloco C, integrante do conjunto denominado CONDOMÍNIO DRACENA situado à Rua Philippe de Vitry, nº 68, esquina com a Rua Vicente Decara Neto, no Jardim Santa Josefina, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 53,50m², a área comum de 59,95m², inclusive a área correspondente a 1 vaga indeterminada no estacionamento descoberto, per fazendo a área total de 113,45m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0103 no terreno do condomínio. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme registro feito sob o nº 6 na matrícula nº 208.282. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: 01 sala de jantar e estar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiros e 02 dormitórios (conf.fl.s.363). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 165.169.0103-0 (conf.fl.s.361). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 244.856.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 113,45m², a.c 53,50m², Condomínio Dracena, São Paulo/SP.

ÔNUS: R.5 HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para fev/23 – (conf.fl.s.357-387).

VALOR ATUALIZADO DO BEM IMÓVEL: R\$ 245.566,69 (duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos) para jun/23 - 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, 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, São Paulo, 18 de July de 2023.

Dra. Jéssica De Paula Costa Marcelino
MMª. Juíza da 4ª Vara do Foro Regional II - Santo Amaro – SP