

04ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Guarujá – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **AAA BUSINESS - ABSOLUTA ASSESSORIA ADM LTDA ME** e **NAIVALDO OLIVEIRA DE SOUZA**, bem como da terceira interessada, **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** e **ADVALOREM FOMENTO MERCANTIL LTDA**, por fim titulares de domínio **ALBERTO TASSINARI QUARANTA**, **TATIANA CARATIN QUARANTA** e **JULIANA CARATIN QUARANTA**. O Dr. Marcelo Machado da Silva, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Despesas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0020381-25.2012.8.26.0223**, movida por **CONDOMINIO EDIFICIO MAR E MONTE** em face dos referidos executados, 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 **18/09/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/09/2023 às 15h e 25min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **17/10/2023 às 15h e 25min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 **LANÇE JUDICIAL** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Vereador Roberto Gelsomini, nº 154, Guarujá-SP. Ed. Monte (Bloco B) apto. 57.

DÉBITOS: Constan débitos da ação presente, no valor de **R\$ 134.936,19 (dez/21)**. Constan débitos do processo 1001736-56.2017.8.26.0223, no valor de **R\$ 6.676,73 (dez/21)**. Constan débitos da dívida ativa no valor de **R\$ 107.806,31 (mai/2023)**. 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).

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 que o executado possui sobre o apartamento nº 57, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do Edifício Monte (Bloco B), situado à rua Vereador Roberto Gelsomini nº 154, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 46,50 metros quadrados, a área comum de 6,51 metros quadrados, a área de garagem de 15,98 metros quadrados, encerrando a área total construída de 68,99 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3100% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, ficando vinculado a este apartamento a vaga de garagem nº 119, localizada no subsolo do edifício. **Cadastrado na PMG sob nº 0-0052-021-179. Matriculado no CRI de Guarujá-SP sob o nº 84.718.**

OBS: Compromisso de compra e venda fls. 14/18.

ÔNUS: Av. 04 INDISPONIBILIDADE expedida pela 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-SP, processo nº 0178936-24.2012.8.26.0100.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto. Praia da Pitangueiras. A. útil 46,50mts². A. tot. 68,99mts². Guarujá-SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) – para jul/2016 – conf.fls. 106-121.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 310.171,08 (trezentos e dez mil, cento e setenta e um reais e oito centavos) para mai/2023 - 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. Guarujá, 16 de June de 2023.

Dr. Marcelo Machado da Silva

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP