

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **JOÃO SALATINI, THEREZINHA BRUNO SALATINI, JOSÉ ROBERTO SALATINI, ANA MARIA SALATINI**, bem como do titular de domínio **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, cessionários **JORGE ROBERTO ARANHA DE MACEDO VIEIRA, MARIA STELLA ROCHA DE MACEDO ARANHA**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, na, 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 da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1003181-70.2021.8.26.0223** em que o **CONDOMINIO EDIFICIO ESTRELA DO MAR** move 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/11/2023 às 15h 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 **30/11/2023 às 15h e 10min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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 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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos destes autos no montante de **R\$ 33.835,38 (nov/22-conf.fls.246/247)**. Consta débitos de dívida ativa no montante de **R\$ 45.508,50 (out/2023)**. Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. Os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130 parágrafo único, do Código Tributário Nacional ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, 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](http://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).

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº2-C**, de Edifício Estrela do Mar; situado é Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 222, nesta cidade; tem uma quota ideal no terreno de 1,388% e uma área total vendável de 113,02ms2. assim distribuída: 94,42ms2.de área exclusiva e 18,60ms2.de área comum, está situado no 2º andar do Edifício; confrontando com o hall de entrada comum,com o apartamento 2-B8,e com o terreno livre em volta do prédio. Dito Edifício está construído em um terreno com frente para a referida Avenida,com 1.200,00 ms2. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliado é um apartamento tipo, lateral, localizado no 2º andar do Edifício Estrela do Mar, composto por uma sala, sacada, uma cozinha, área de serviço, um banheiro social, uma suíte, dois quartos (sendo um quarto de serviço revertido e não possui janela externa). Não possui vaga de garagem. (conf.fls.291). **Inscrição Municipal sob nº ZC-0023.017.009. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 681.**

**ÔNUS: AV.06** PENHORA expedida nestes autos.

*OBS: R.5 JORGE ROBERTO ARANHA DE MACEDO VIEIRA e sua mulher MARIA STELLA ROCHA DE MACEDO VIEIRA cederam e transferiram os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra do objeto do R.4 a JOÃO SALATINI e sua mulher THEREZINHA BRUNO SALATINI, assumindo o cessionário a obrigação do pagamento do saldo devedor a ser pago ao Instituto de Previdência do Estado de São Paulo-IPESP.*

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais) para jan/2023 (conf.fls.289-317).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 307.372,31 (trezentos e sete mil, trezentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos) para set/2023 - 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, 6 de October de 2023.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.