



02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **GERSON SEGURA**, bem como dos titulares de domínio, **JUAREZ GONÇALVES MARIANO** e **APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO** e do compromissário comprador **L.P.N EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. O Dr. **André Quintela Alves Rodrigues**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - 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 da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1013395-08.2019.8.26.0477** que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEANETE MARIANO** 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, o **1º Leilão** terá início no dia **20/03/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **23/03/2023 às 16h e 55min**; 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 **27/04/2023 às 16h e 55min (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 **LANCE JUDICIAL** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Mario Daige, 70/108, apto. 703, bloco B – Balneário Maracanã – Praia Grande – São Paulo.

DÉBITOS: Constan débitos destes autos no montante de **R\$ 30.042,14 (jun/21)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais 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 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: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

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 DE AQUISIÇÃO DO APARTAMENTO NÚMERO 703, localizado no sétimo andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mario Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 57,30m², área comum de 33,04m², área total de 90,34m², bem como a fração ideal no



terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,3927%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha para o prédio, pela frente com o apartamento número 702, do lado direito com a área de recuo com vistas a Rua Mario Daige, e nos fundos com os compartimentos de combate a incêndio, poços dos elevadores e com a área de recuo lateral esquerda da edificação. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Condomínio é composto por 2 blocos, cada bloco com 13 andares cada, possui garagem rotativa (1 vaga por apartamento), portão eletrônico na garagem e na entrada de pedestres, zelador das 8h às 17h, uma portaria 24h para os dois blocos, uma área de lazer para os dois blocos, contendo salão de festas e salão de jogos, dois elevadores de serviço e dois sociais (conf.fls.312). **Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 172.360.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 90,34m², a.ú 33,04, Cond. Res. Ed. Jeanete Mariano, Maracanã, Praia Grande-SP.

ÔNUS: **AV.2** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 1ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 00954001419995020481. **AV.3** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 00421003719995020482. **AV.4** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 1ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 01256000419995020481. **AV.6** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Parai Grande, proc. 00681008620005020402. **AV.7** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 00119007620015020482. **AV.8** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 01537002920005020482. **AV.9** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 2ª Vara do Trabalho de São Vicente, proc. 01765005120005020482.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais) para jul/21 – (conf.fls.304-364).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 225.713,29 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e treze reais e vinte e nove centavos) para fev/23 - 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, 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. Praia Grande, 10 de agosto de 2021.

Dr. André Quintela Alves Rodrigues

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP

