

**01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SOLANGE COSTA DO NASCIMENTO**, bem como dos terceiros interessados **ELCIO CARNEIRO DO NASCIMENTO** e **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**, titulares de domínio **SISTEMAS FÁCIL - TAMBORÉ 5 VILLAGGIO SPE LTDA** e **UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A** e da proprietária do domínio direto **UNIÃO FEDERAL**. A **Dra. Natália Assis Mascarenhas**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – 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 1004226-69.2018.8.26.0529** em que **CONDOMÍNIO TAMBORÉ 05 VILLAGGIO**, move em face da referida executada, 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 **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **27/05/2024 às 00h**, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/08/2024 às 13h e 15min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% 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 **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Gregório B. Sobrinho, 60, casa 255, Tamboré 5, CEP 06543-385, Santana de Parnaíba – SP.

**DÉBITOS:** Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, subrogam-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%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. 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 GRUPO LANCE, 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:** 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 imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

**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 Grupo Lance, 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 irretroatável, 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 E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UMA CASA Nº 255, TIPO “C”, integrante do empreendimento imobiliário denominado “TAMBORÉ 5 – VILLAGGIO”, situado na Avenida Marcos Penteado de Uihôa Rodrigues e Alameda Gregório Bogossian Sobrinho s/nº (sem numeração oficial), no lugar denominado “Sítio Tamboré”, e no Distrito Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área útil privativa da unidade de 160,3800m<sup>2</sup> (pavimento térreo 61,8900m<sup>2</sup>, pavimento superior 57,4200m<sup>2</sup>, abrigo para guarda de veículos e varanda 41,0700m<sup>2</sup>): área comum construída da unidade de 4,7082m<sup>2</sup>: área total construída de 165,0882m<sup>2</sup>: fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 0,3817%: a referida unidade autônoma terá o direito de uso exclusivo no terreno condominial, de uma área reservada para utilização exclusiva, incluindo-se projeção da edificação, de 192,0000m<sup>2</sup> (área da projeção da construção, do abrigo de veículos e varanda de 102,9600m<sup>2</sup>: área de uso privativo de 89,0400m<sup>2</sup>, destinados a quintal, jardim, circulação lateral e acesso social): fração ideal no terreno de 174,0649m<sup>2</sup>: totalizando a área de terreno, no todo, do condomínio de 366,0649m<sup>2</sup>. Rips nºs. 7047.0100381-02 e 7047.0100386-09. Cadastro Municipal sob nº 24452.41.46.0001.00.255. Matriculado no CRI de Barueri sob o nº 131.548.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos Imóvel Residencial, a.c 165,0882m<sup>2</sup>, a.ú 160,3800m<sup>2</sup>, Santana de Parnaíba – SP.

**OBS: PROPRIETÁRIO DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.**

**ÔNUS: AV.03** PENHORA expedida pela Vara Única do Foro Central da Comarca de Santana de Parnaíba, proc. 0107394-46.2015. **AV.04** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro do Estado de São Paulo, proc. 1007147-64.2019.8.26.0529. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 11.613,02 (onze mil, seiscentos e treze reais e dois centavos) para set/22 (conf.fls.140-142). OBS: cópia desta decisão serve de ofício ao credor fiduciário para que apresente os valores que já foram pagos pelo executado. Este será o valor da avaliação dos direitos, sendo desnecessária a avaliação do imóvel.” (conf.fls.234-235).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 12.260,26 (doze mil, duzentos e sessenta reais, e vinte e seis centavos) para fev/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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. Santana de Parnaíba, 5 de March de 2024.

**Dra. Natália Assis Mascarenhas**

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Santana de Parnaíba – SP.