

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, 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, 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 Ulhôa 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 160,3800m² (pavimento térreo 61,8900m², pavimento superior 57,4200m², abrigo para guarda de veículos e varanda 41,0700m²): área comum construída da unidade de 4,7082m²: área total construída de 165,0882m²: 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 192,0000m² (área da projeção da construção, do abrigo de veículos e varanda de 102,9600m²: área de uso privativo de 89,0400m², destinados a quintal, jardim, circulação lateral e acesso social): fração ideal no terreno de 174,0649m²: totalizando a área de terreno, no todo, do condomínio de 366,0649m². 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 165,0882m², a.ú 160,3800m², 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.