

**24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **NELSON RUBENS BOTEGA (unid.51)** bem como da **cônjuge/coproprietária ELIANE LUIZA FERREIRA BOTEGA**, e da **terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. A **Dra. Tamara Hochgreb Matos**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível – 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 1065059-16.2017.8.26.0100** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRISTINA** 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 04/10/2024 às 13h 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 **24/10/2024 13h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 **Daniel Melo Cruz - JUCESP 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Luis Rodrigues Pedro, nº 624, apto nº 51, Ed. Cristina, Praia da Enseada, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos tributários sobre o bem no montante de **R\$ 195.295,64 (set/24)**; constam débitos destes autos no montante de **R\$ 50.862,16 (fev/21-conf.fls.284-285)**. 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**).

**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:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/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 pelo 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 irrevogável, 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 (LIQUIDADADA,CONF.FL.660) SOBRE O APARTAMENTO Nº 51** localizado no 5º andar ou andar de coberturado EDIFÍCIO RESIDENCIAL CRISTINA, situado a Rua "G" nº170 loteamento Balneario Guaruja, nesta cidade, município e comarca de Guaruja – SP, contendo a area util ou privativa de 199,08ms<sup>2</sup>, a area comum de 63,73ms<sup>2</sup>, a area comum de garagem de 11,50ms<sup>2</sup>, (equivalente a uma vaga), encerrando a area total construída de 274,31ms<sup>2</sup>, pertencendo-lhe uma fração ideal de 9,0413% no terreno e demais coisas de uso comum do condominio, confrontando de quem da rua "G" olharpara o predio; pela frente com o recuo aereo da construção voltado para a citada via publica; pelo lado direito com o

recuo aereo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo com o recuo aereo lateral esquerdo da construção, e pelos fundos com o hall de circulação por onde tem sua enreada social e de serviço, escadarias do andar, poço de elevador e apartamento nº 52, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, localizada no andar terreo do edifício, obedecendo-se a ordem de chegada em lugar indeterminado e sujeito ao auxilio de manobrista. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 3-0303-008-017. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá - SP sob nº 69551.**

**DESCRITÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 274,31m<sup>2</sup>, a.ú 199,08m<sup>2</sup>, 01 vagas de garagem, Ed. Residencial Cristina, Guarujá - SP.

**ÔNUS:** **R.6** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MULTIPLO foi incorporado pelo BANCO BRADESCO S/A (consta a QUITAÇÃO, conf.fl.s.660). **AV.7-AV.8** PENHORA expedida nestes autos. **AV.10** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Forum de Belo Horizonte - MG, proc. 34657892720148130024. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo 9º Ofício Cível Central de São Paulo-SP, proc. 10360373420228260100.

OBS: Consta que a alienação fiduciária foi liquidada, conforme documento juntado à fl. 660.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para ago/21 (conf.fl.s.321-352).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 771.154,91 (setecentos e setenta e um mil, cento e cinquenta e quatro reais e noventa e um centavos) para agosto/2024 - 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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 17 de September de 2024.

**Dra. Tamara Hochgreb Matos**

MMª. Juíza de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível – SP