

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

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executada **MARIA DE FATIMA SILVA RIBEIRO**, bem como do credor hipotecário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, do coproprietário **IRINEU RIBEIRO JUNIOR** e terceiro interessado **MUNICIPIO DE GUARUJA**. O Dr. **Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - 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 do Procedimento Comum Cível - **Processo nº 0007520-41.2011.8.26.0223** - em que o **FERNANDO DI GIORGI** 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 **1º Leilão** terá início no dia **01/10/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **04/10/2024 às 13h e 23min**; 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 às 13h e 23min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 1.125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Eduardo Rizk, 69, apto. 51, Atlântica, Guarujá/SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos destes autos no montante de **R\$ 277.065,99 (out/22-conf.fls.1061-1062)**; constam débitos tributários no montante de **R\$ 474.589,3 (set/24)**; constam débitos condominiais dos autos nº 628/06 - 2ª Vara Cível – Guarujá no montante de **R\$ 881.578,84 (out/22-conf.fls.1063-1068)**. 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**). Eventual saldo de débito condominial será de responsabilidade do arrematante.

**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 ao 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 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: APARTAMENTO DE COBERTURA Nº 51** do Edifício Tálío, localizado no 5º andar ou pavimento de cobertura, situado na Rua Eduardo Rizk nº 69 no loteamento denominado Cidade Atlântica, em Guarujá, confrontando de quem da rua olha para o edifício, pela frente com o recuo frontal a Rua Eduardo Rizk, pelo lado direito com área de recuo lateral direito do edifício, pelo lado esquerdo com área de recuo lateral esquerda do edifício e pelos fundos com o apartamento nº 52, hall de circulação do pavimento e terraço

descoberto pertencente ao apartamento nº 52, possuindo a área útil de 80,36 m<sup>2</sup>, a área comum de 16,10m<sup>2</sup>, área total construída de 189,72ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,76% do todo. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0199-008-017. Matrícula no CRI de Guarujá/SP sob nº 49101.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. Cobertura, a.c 189,72m<sup>2</sup>, a.ú 80,36m<sup>2</sup>, Cidade Atlântica, Guarujá/SP.

**ÔNUS:** **R.07** HIPOTECA em favor de BANCO ITAÚ S.A. **R.08** ARRESTO expedido pela 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP, proc. 004.07.106028-0. **AV.10** PENHORA expedida pela 01ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, proc. 2649/1999. **AV.12** PENHORA expedida pela 03ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, proc. 726/11. **AV.13** INDISPONIBILIDADE. **AV.14** PENHORA expedida pela 03ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, proc. 0026276-20.2006.4.03.6182. **AV.15** PENHORA expedida pela 02ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, proc. 0006123-20.2006.8.26.0223. **AV.16** PENHORA expedida pela 01ª Vara de Execuções Fiscais Federal da Comarca de São Paulo/SP, proc. 0066302-84.2011.4.03.6182. **AV.17** PENHORA expedida pela 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP, proc.0106028-39.2007.8.26.0004.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedido pela 41ª Vara Do Trabalho De São Paulo-SP, proc. 0242900-07.2003.5.02.0041, (conf.fl.s.1220-1223).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), para maio/2017 – (conf.fl.s.613-633).

**VALOR ATUALIZADO DO BEM IMÓVEL: R\$ 630.880,02 (seiscentos e trinta mil, oitocentos e oitenta reais, dois centavos) para ago/2024 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. Guarujá, 9 de September de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

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