

01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

O **Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** - www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 0001196-25.2017.8.26.0223

Cumprimento de sentença - Ação de Cobrança (Comissão de Corretagem)

EXEQUENTE: IVAN APARECIDO GOMES, CPF: 647.969.909-25;

EXECUTADO: LUCILENE VIRGINIA LIMA, CPF: 087.456.628-27;

INTERESSADOS:

- **RODRIGO LIMA DO AMARAL**, CPF: 275.961.918-43 (Promitente comprador);
- **MANOEL FRANCISCO DOS SANTOS FILHO**, CPF: 099.138.938-95 (Locatário);
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Inicia no dia **16/10/2020**, às **15:00hs**, e termina no dia **19/10/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 470.148,24 (Quatrocentos e setenta mil, cento e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos), correspondente ao valor da avaliação, para agosto de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **19/10/2020**, às **15:01hs**, e termina no dia **10/11/2020**, a partir das **15:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 235.074,12 (Duzentos e trinta e cinco mil, setenta e quatro reais e doze centavos), correspondente a **50%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 91, LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO EDIFÍCIO DULCE SITUADO À RUA VEREADOR ROBERTO GELSOMINI, Nº 65, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, DISTRITO E COMARCA DE GUARUJÁ,

localizada nos fundos do edifício, com a área útil de 106,80m², área comum de 46,34m², encerrando a área total de 153,14m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 18.509.725m², equivalente a 3,084.852% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, pela frente com o referido hall, escadarias, poços dos elevadores e apartamento de final 2 do respectivo andar, do lado direito com o recuo lateral direito do edifício, do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício, e nos fundos com o recuo de fundos do edifício. **Cabe ao apartamento anteriormente descrito**

o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do referido edifício, para a guarda de um veículo de passeio em lugar indeterminado. (Conforme Av. 11).

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 302/353 e 368/383): No térreo encontra-se o salão de jogos e piscina, no subsolo a garagem. Situa-se na Rua Vereador Roberto Gelsomine, nº 65, apto. 91, Pitangueiras, Guarujá/SP, CEP 11.410-400. O apartamento é disposto de sala, cozinha americana, área de serviço, corredor de distribuição dos dormitórios, 01 dormitório-suíte pequeno e com terraço, banheiro social e dois dormitórios, sendo um deles com terraço.

Valor de avaliação: R\$ 458.363,00 (Quatrocentos e cinquenta e oito mil e trezentos e sessenta e três reais), em setembro de 2019.

Matrícula nº 36.308 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.

DEPOSITÁRIO: A atual possuidora do bem como depositário;

CONTRIBUINTE nº: 0.0037.006.019 (Av. 06).

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 102.286,52 (cento e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), em maio de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 71/72 nos autos do processo em epigrafe. Consta, às **fls. 87/90**, a existência de contrato de locação, firmado entre a proprietária ora executada e Manoel Francisco dos Santos Filho, onde não há informação sobre a prorrogação ou

encerramento do mesmo. Consta, às **fls. 289/292**, contrato de compromisso de compra e venda onde a proprietária ora executada alienou o imóvel penhorado para Rodrigo Lima do Amaral. Consta, às **fls. 417**, que **há embargos de terceiro** para discussão da propriedade e posse sobre o referido imóvel autos nº 1007780-23.2019.8.26.0223, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP, ajuizado por Rodrigo Lima do Amaral em face de Ivan Aparecido Gomes, onde este feito foi julgado improcedente com trânsito em julgado em 17 de dezembro de 2019. Consta no *website* da Prefeitura Municipal do Guarujá/SP¹, **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 32.758,79 (Trinta e dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e nove centavos), relativos aos exercícios de 2015/2019; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 4.208,62 (quatro mil, duzentos e oito reais e sessenta e dois centavos), relativos aos meses de janeiro a agosto do exercício de 2020. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

¹ <http://scim.geometrus.com.br:83/da91/debitos>

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, no Banco do Brasil S.A., agência 6687-7, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **DEPÓSITO JUDICIAL**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, a executada, **LUCILENE VIRGINIA LIMA**; e, o exequente, **IVAN APARECIDO GOMES**, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **RODRIGO LIMA DO AMARAL (promitente comprador); MANOEL FRANCISCO DOS SANTOS FILHO (Locatário); PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP; OCUPANTE DO IMÓVEL** -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Guarujá, 17 de agosto de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito