

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: MIGUEL FERRARI JUNIOR
PROCESSO Nº. [1109734-25.2021.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
VARA: 43ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A (CNPJ/MF 60.701.190/0001-04) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: URBANIZA ENGENHARIA CONSULTIVA LTDA (CNPJ/MF 00.963.096/0001-93), URBANIZA ENGENHARIA CONSULTIVA LTDA – FILIAL (CNPJ/MF 00.963.096/0002-74), URBANIZA ENGENHARIA CONSULTIVA LTDA - FILIAL (CNPJ/MF 00.963.096/0003-55), URBANIZA ENGENHARIA CONSULTIVA LTDA - FILIAL (CNPJ/MF 00.963.096/0004-36) por meio de seus representantes legais; LOURENÇO SILVA LINHARES (CPF/MF 135.781.976-53), VICTOR BENTO LINHARES (CPF/MF 036.018.849-41), SYLVIA BENTO LINHARES (CPF/MF 282.316.308-56) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: MILAINE BENTO LINHARES (CPF/MF 186.377.028-30). PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ. EDIFÍCIO CLERMONT (CNPJ/MF 54.348.552/0001-14). PROCESSO Nº 1109705-72.2021.8.26.0100 em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0000999-68.2020.5.09.0068 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Toledo do Estado do Paraná.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO Nº 52**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do “EDIFÍCIO CLERMONT”, situado na Rua Argentina, 393, no Jardim Praiano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento nº 53, de uma lado com o apartamento nº 51, do outro com o espaço da área de recuo da Rua Alberto Quatrini Bianchi e, nos fundos, com o espaço da área de recuo da Rua Argentina, tendo a área útil de 226,74 metros quadrados; área comum de 86,101 metros quadrados, área total de 312,841 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 6,651% de todo, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva de automóveis do prédio, pela ordem de chegada. **CADASTRO MUNICIPAL: 3-0125-009-030. MATRÍCULA Nº 58.270 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento do tipo Cobertura, composto de 1 entrada social, living para 2 ambientes com cozinha americana, amplo terraço que se estende pela lateral do imóvel, piscina com deck e churrasqueira, com vista lateral para o mar, 3 dormitórios sendo 1 suíte, com 1 banheiro social completo, área de serviço, banheiro de serviço externo e 1 vaga de garagem indeterminada. Possui 226,74m² de área útil e área total de 312,84m².

LOCALIZAÇÃO: R. Argentina, 393, Apto. 52, 5º Andar - Jardim Vitoria, Guarujá - SP, 11440-370.

DEPOSITÁRIO: LOURENÇO SILVA LINHARES (CPF/MF 135.781.976-53).

ONUS: Consta na **AV.12 e 14 AÇÃO DE EXECUÇÃO/PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.10 HIPOTECA** em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A sob o CNPJ/MF 60.701.190/0001-04. Consta na **AV.11 e AV.13 AÇÃO DE EXECUÇÃO e ARRESTO** extraído do processo nº 1109705-72.2021.8.26.0100

em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0000999-68.2020.5.09.0068 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Toledo do Estado do Paraná. Consta na **AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 0000999-68.2020.5.09.0068, (Carta Precatória 1000299-42.2023.5.02.0302) em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Toledo do Estado do Paraná. Conforme **AV.17** consta a renumeração da presente matrícula para nº **120469.2.0058270-65. CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloada no valor de R\$ 129.047,21 (cento e vinte e nove mil, quarenta e sete reais e vinte e um centavos) em abril de 2023 que será atualizado a época da alienação.** Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 126.008,33 (cento e vinte e seis mil, oito reais e trinta e três centavos) em 10 de agosto de 2023. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 2.999.692,41 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos) em junho de 2022 (fls. 352).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- DATAS:** **1º LEILÃO em 26/09/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 29/09/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 660.037,42 (seiscentos e sessenta mil, trinta e sete reais e quarenta e dois centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 20/10/2023 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 462.026,19 (quatrocentos e sessenta e dois mil, vinte e seis reais e dezenove centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 660.037,42 (seiscentos e sessenta mil, trinta e sete reais e quarenta e dois centavos)**. Atualizado em julho/2023 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- PORTAL:** ***SUBLIME LEILÕES***, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato

Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

MIGUEL FERRARI JUNIOR

Juiz de Direito