

### **3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo n. 1026825-40.2019.8.26.0602

Autor: Condomínio Parque Serra Azul, CNPJ 29.315.907/0001-21

Réu: Giovanni de Oliveira Frontelle, RG 36.006.593-4 SSP/SP, CPF 371.880.198-19

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

#### **Datas:**

1º pregão: início em 20/06/2022 às 15h e encerramento em 23/06/2022 às 15h

2º pregão: início em 23/06/2022 às 15h e encerramento em 18/07/2022 às 15h

#### **Bem leiloado:**

Direitos do réu/executado sobre o seguinte imóvel: a unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 103, localizado no 1º pavimento do Bloco 19, integrante do condomínio denominado Condomínio Residencial Parque Serra Azul, localizado na Rua Seraphim Banietti, 1.080, com uma área privativa construída de 45,150 metros quadrados, uma área comum construída de 7,3982 metros quadrados, uma área total construída de 52,5482 metros quadrados, que somada com a área descoberta de uso exclusivo de 10,560 metros quadrados (quintal), mais a área comum descoberta de divisão não proporcional de 12,000 metros quadrados (vaga), mas a área comum descoberta de divisão proporcional de 45,665 metros quadrados, perfaz a área total de 120,7732 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001738665 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga descoberta

individual e determinada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno e médio, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio por vaga nº 546. Matrícula 204.730 do 1º Cartório de Imóveis de Sorocaba/SP. Inscrição imobiliária n. 36.63.88.1162.19.003.

Endereço: Rua Seraphim Banietti, 1080, apartamento 103, bloco 19, Condomínio Parque Serra Azul, bairro Caguassu, Sorocaba/SP CEP 18072-856.

Avaliação: R\$ 165.000,00 (setembro/2021), conforme auto de avaliação lavrado pelo oficial de justiça a fls. 269/270 dos presentes autos, datado de 12/09/2021.

Dívida perante a Caixa Econômica Federal (16/11/2021 – conforme ofício da Caixa Econômica Federal a fls. 273 datado de 16/11/2021): R\$ 136.350,84.

Valor do bem objeto do leilão (conforme decisão a fls. 258 dos presentes autos) = R\$ 165.000,00 – R\$ 136.350,84 = R\$ 28.649,16 (setembro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do CPC.

### **Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.4: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.6: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com certidão datada de 20/04/2022 obtida perante a Prefeitura de Sorocaba/SP, consta débito pertinente ao imóvel inscrito sob n. 36.63.88.1162.19.003 no valor de R\$ 922,98;

c) débito condominial exequendo atualizado até 20/04/2022: R\$ 13.852,16;

d) dívida perante a Caixa Econômica Federal (16/11/2021 – conforme ofício da Caixa Econômica Federal a fls. 273 datado de 16/11/2021): R\$ 136.350,84.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 ou PIX chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O exequente poderá também, se quiser, participar do leilão, devendo efetuar seu cadastro no site da leiloeira responsável. Porém, caso o valor do seu lance supere o de seu crédito, deverá depositar em juízo o valor da diferença (art. 892, § 1º). Deverá também pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, os réus/executados deverão pagar, à leiloeira, quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado (de acordo com a tabela prática do TJSP) do bem objeto do leilão (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ).

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Sorocaba, 20 de abril de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Mário Gaíara Neto**  
Juiz de Direito