

7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1018364-67.2017.8.26.0564

Autor: Conjunto Habitacional Europa II, CNPJ 69.254.571/0001-59

Réu: Douglas da Silva Santos, RG 16.849.906-X-SSP-SP, CPF 149.387.248-63

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 15/07/2022 às 15h

Bem leiloado:

Direitos de devedor fiduciante do réu/executado em relação ao seguinte imóvel:
Unidade autônoma, consistente do apartamento nº 14, localizado no 1º andar, do Edifício Roma, integrante do Conjunto Habitacional Europa II, sito à Rua Ismael Emiliano da Silva, nº 127, na Linha Jurubatuba, contendo a área real privativa de 63,0700 metros quadrados, área real comum de 64,5312 metros quadrados, incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento, perfazendo a área real total de 127,6012 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,8928%, confrontando de quem da Rua Ismael Emiliano da Silva olha para o Edifício, pela frente com o apartamento de final 2 do andar, do lado direito com a área livre do condomínio e hall, do lado esquerdo e nos fundos com a área livre do condomínio. Referido empreendimento possui estacionamento coletivo localizado no andar térreo, com capacidade para abrigar 112 automóveis de passeio, de porte médio ou pequeno, em local indeterminado. O Edifício Roma acha-se construído em terreno com a área de 6.724,81 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 16.399, deste Registro Imobiliário. Cadastro

municipal n. 024.060.125.008. Matrícula 40.426 do 2º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 290/333 dos presentes autos (datado de 25/08/2021): O Residencial denominado Condomínio Conjunto Habitacional Europa II é composto por 7 blocos, sendo 16 apartamentos por bloco, contendo andar térreo mais 3 pavimentos e escada. As garagens encontram-se situadas no pavimento térreo, onde a unidade possui 1 vaga indeterminada. O apartamento possui a seguinte distribuição: 2 quartos, sala com 2 ambientes, banheiro, cozinha e lavanderia. Foi usado com referência o apartamento nº 31 situado no mesmo Bloco, uma vez que o proprietário não estava presente na data agendada da vistoria 10/08/2021.

Endereço: Rua Ismael Emiliano da Silva, 127, apartamento 14, 1º andar, Edifício Roma/Conjunto Habitacional Europa II, bairro Dermarchi, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09811-360.

Avaliação: R\$ 252.000,00 (agosto/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelo réu/executado.

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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% e o restante em até 30 meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo

(art. 895 do CPC). As propostas devem ser apresentadas até o início do respectivo leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.13/Av.14: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica federal;

- Av.15: penhora objeto dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 22/04/2022 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 024.060.125.008 (CPF 10310626889) no valor de R\$ 4.381,30;

c) débito condominial exequendo atualizado até dezembro/2021 (conforme extrato a fls. 344 dos presentes autos): R\$ 21.759,03;

d) de acordo com extrato apresentado pela Caixa Econômica Federal a fls. 249 dos presentes autos (datado de 06/11/2020), consta débito no valor de R\$ 132.431,60;

e) de acordo com decisão a fls. 265 dos presentes autos: *“Trata-se de pedido formulado pela Caixa Econômica Federal CEF em sede de ação de cobrança em fase de execução, alegando que é credora fiduciária do bem. Não obstante a garantia em nome de CEF, a penhora preserva seus interesses, pois foi feito sobre os direitos do devedor sobre o imóvel. Com relação a habilitação de seu crédito, no caso de leilão dos direitos com sucesso, será acolhido se houver saldo após pagamento do credor propter rem. (...)*

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.

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (artigo 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o exequente 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, remição ou acordo celebrado pelas partes, o réu/executado deverá 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 o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado 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) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 22 de abril de 2022.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Fernando de Oliveira Rodrigues Ladeira
Juiz de Direito