

7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

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

Processo nº 1007468-20.2014.8.26.0224

Autor: Condomínio Residencial Atua Guarulhos, CNPJ 18.257.708/0001-98

Ré: Jaqueline Feitosa de Souza, RG 44.249.638-2, CPF 329.745.088-63

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; Provimento CSM 1625/2009 do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 21/06/2021 às 15h e encerramento em 24/06/2021 às 15h

2º pregão: início em 24/06/2021 às 15h e encerramento em 20/07/2021 às 15h

Bem leiloado:

Direitos que a executada possui sobre a seguinte imóvel: apartamento nº 136 localizado no 13º andar da Torre C, do empreendimento denominado Residencial Atua Guarulhos, situado a Avenida Carlos Ferreira Endres, em Itapegica, perímetro urbano do município de Guarulhos, com a área privativa de 65,5200m², área comum de 46,6475m², já incluído o direito ao uso de 01 vaga localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 112,1675m², correspondendo a fração ideal de 0,002486710 do terreno, que possui a área total de 9.442,89m², e das demais partes comuns do condomínio. Cadastro municipal 111.31.99.0159.03.108. Matrícula 103.811 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 211-216., O apartamento possui: 2 dormitórios (houve uma alteração, na planta original a unidade possuía 3

dormitórios), sendo 1 suíte, sala, cozinha, lavanderia, banheiro, com direito ao uso de 1 vaga localizada na garagem coletiva do condomínio.

Endereço: Av. Carlos Ferreira Endres, 1.205, apartamento 136-C, Residencial Atua Guarulhos, Vila Endres, Guarulhos/SP, CEP 07041-030.

Avaliação: R\$ 340.000,00 (junho/2019), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pela ré/executada.

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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o art. 891, parágrafo único do CPC.

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).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.4: alienação fiduciária perante a Caixa Econômica Federal;

- Av.5: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 19/04/2021 perante o site da Prefeitura de Guarulhos, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 111.31.99.0159.03.108 no valor de R\$ 18.767,16;

c) débito condominial exequendo atualizado até abril/2021: R\$ 96.353,73;

d) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal a fls. 315-340 dos autos, consta débito no valor de R\$ 160.379,28 (extrato datado de 07/08/2020);

e) consta decisão a fls. 287-288 dos autos nos seguintes termos:

1. *“(...) como não se fala em penhora do imóvel gerador da dívida, mas sim constrição sobre os direitos da executada sobre o bem, inexistem maiores prejuízos à Caixa Econômica Federal, sendo plausível e razoável a preferência do crédito condominial ao crédito fiduciário”;*
2. *“(...) defiro a reserva de valores ao Município de Guarulhos, haja vista a preferência do crédito tributário municipal sobre o condominial, conforme artigos 130 e 186 do Código Tributário Nacional”.*

f) consta acórdão (publicado em 09/04/2021) prolatado pela 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio do qual fora negado provimento à apelação em embargos à execução n. 1043174-88.2019.8.26.0224.

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.

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

O credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e deverá

também o credor 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 dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento).

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, a ré/executada 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

Guarulhos, 20 de abril de 2021.

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

Domício Whately Pacheco e Silva
Juiz de Direito