

## **5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP**

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

Processo nº 1001072-95.2019.8.26.0565

Autor: Condomínio Pateo Catalunya, CNPJ 14.214.245/0001-26

Réu: Leandro Guigov Rodrigues da Silva, RG 26.437.822-2-SSP/SP, CPF 224.545.218-65

Terceiro/interessado: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04

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 09/03/2021 às 16h e encerramento em 12/03/2021 às 16h

2º pregão: início em 12/03/2021 às 16h e encerramento em 06/04/2021 às 16h

### **Bem leiloado:**

A unidade autônoma designada apartamento nº 242, localizado no 24º pavimento da Torre 5 – Cadaqués – parte integrante do empreendimento denominado Pateo Catalunya, situado na Avenida Presidente Kennedy, nº 3700, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul, com área real privativa 128m<sup>2</sup>, área comum de garagem 21,620m<sup>2</sup>, área real comum 98,246m<sup>2</sup>, área real total 247,866m<sup>2</sup>, fração ideal no solo 0,1366%. Tomando-se por referência a Avenida Presidente Kennedy, localiza-se na parte da frente da referida Torre, à direita de quem da citada Avenida olha para o empreendimento, confrontando pela frente recuos da construção, pelo lado esquerdo com o apartamento 241 e área comum interna, pelo lado direito com recuos da construção e fundos com recuos da construção e área comum interna. Cadastro municipal 09-045-1821. Matrícula 31.851 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

**Endereço:** Avenida Presidente Kennedy, 3.700, apartamento 242, bloco 5, Boa Vista, São Caetano do Sul/SP, CEP 09572-015.

**Avaliação:** R\$ 830.000,00 (outubro/2020), 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](http://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.

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.4: alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S.A.;
- Av.5: distribuição de ação judicial, processo n. 1000799-19.2019.8.26.0565, movida por Tradex Participações e

Empreendimentos Ltda. em face de Leandro Guigov Rodrigues da Silva e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP.;

- Av.6: existência de ação judicial, processo n. 0004077-17.2019.8.26.0348, movida por Exclusivo Distressed Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados Ltda. em face de Leandro Guigov Rodrigues da Silva e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP.;
- Av.8: penhora dos direitos sobre a propriedade fiduciária do imóvel oriunda do processo n. 1002442-12.2019.8.26.0565, movida por Exclusivo Distressed Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados Ltda. em face de Leandro Guigov Rodrigues da Silva e outros, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP.;
- Av.9: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 15/01/2021 perante o site da Prefeitura de São Caetano do Sul, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 09-045-1821, no valor de R\$ 13.113,36;

c) débito condominial exequendo atualizado até janeiro/2021: R\$ 42.222,18.

**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).

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.

De acordo com o artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ:

*“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

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](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)

São Caetano do Sul, 03 de fevereiro de 2021.

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

**Dagoberto Jerônimo do Nascimento**  
Juiz de Direito