

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1032202-51.2016.8.26.0002

Autor: Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/0001-91

Réus: Maxxcar Comércio de Peças Automotivas Ltda., CNPJ 13.243.434/0001-64; Ricardo de Oliveira Cremonezi Junior, CPF 328.423.478-03; Eliana Cremonezi, RG 30.950.825-3, CPF 281.226.648-14; Simone Moraes Leite, CPF 275.436.538-93; Ricardo de Oliveira Cremonezi, RG 016669962/SP, CPF 051.000.448-29

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 17/06/2024 às 16h e encerramento em 20/06/2024 às 16h

2º pregão: início em 20/06/2024 às 16h e encerramento em 15/07/2024 às 16h

Bem leilado:

Terreno situado na Rua Engardo Gengo (antiga Travessa Projetada), lado par, no bairro Campo Grande, no lugar denominado Sabará, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 8m de frente, confrontando pelo lado esquerdo onde mede 23,96m com terreno de João de Deus Fernandes, pelo lado direito onde mede 23,80m confronta com o imóvel de frente com Adão Reimberg, sendo que a metragem da frente começa a 35m da Rua Sabará, encerrando a área de 191,04m². Contribuinte 121.054.0027-1. Matrícula: 277.562 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo de avaliação a fls. 569-621 dos autos (datado de 09/03/2022), no terreno encontra-se construída 1 edificação de uso residencial com área construída total de 250m²; o imóvel possui: (i) pavimento térreo – composto de garagem, sala (atual oficina), lavabo, cozinha (atual escritório/refeitório), lavanderia (produção/almojarifado); (ii) pavimento superior – composto por sala com 2 ambientes, banheiro social, terraço, cozinha,

área de serviço, suíte com closet e sacada; (iii) edícula – constituída por 2 pavimentos: térreo com 2 escritórios e banheiro e, superior com 1 escritório; imóvel encontra-se ocupado pelo correquerido, Sr. Ricardo de Oliveira.

Endereço: Rua Engardo Gengo, 87, Jardim Santa Cruz, São Paulo/SP, CEP 04456-090.

Avaliação: R\$ 760.000,00 (março/2022), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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.

Propostas parceladas: Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.7 - penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 07/03/2024 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 121.054.0027-1: (i) IPTU/2024: R\$ 3.611,52; (ii) dívida ativa: R\$ 1.750,90

c) pendem de julgamento os recursos de agravo de instrumento interpostos pela ré/executada Simone Moraes Leite perante a 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (autos nº 2304375-34.2023.8.26.0000 e 2050952-12.2024.8.26.0000).

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 - 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 o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). 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 pelos executados.

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.

De acordo com a decisão a fls. 1004-1008:

“(…) O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo – relativo às

parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. (...)"

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 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(a) constituído(a), 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 Paulo, 23 de abril de 2024.

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

Eurico Leonel Peixoto Filho
Juiz de Direito