

4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1015245-61.2019.8.26.0004

Autor: Panorama Diadema Condomínio Clube, CNPJ 17.280.254/0001-03

Réu: Edlauro Alves dos Santos, RG 18.379.610-X SSP/SP, CPF 119.508.918-01

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 08/04/2025 às 16h e encerramento em 11/04/2025 às 16h

2º pregão: início em 11/04/2025 às 16h e encerramento em 06/05/2025 às 16h

Bem leiloado:

Direitos aquisitivos de devedor fiduciante que o réu-executado possui em relação ao seguinte imóvel: Apartamento nº 271 (duzentos e setenta e um) localizado no 25º pavimento, do bloco Boa Vista - Torre 01, integrante do condomínio Panorama Diadema Condomínio Clube, na Avenida Fagundes de Oliveira, 519, neste distrito, município e comarca, com a área privativa de 62,690m², a área comum de 33,619m² (22,869m² coberta + 10,750m² descoberta), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, e a área total de 96,309m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001674 do terreno do condomínio e coisas de uso comum, contribuinte nº 2607813300. Matrícula 50.569 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

Obs: de acordo com os laudos de avaliação a fls. 241/247 dos autos, trata-se de imóvel com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sala de estar, 1 cozinha com piso frio e azulejos nas paredes, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 sacada, lazer completo como: piscina adulto e infantil, quadra, churrasqueira, salões de festa, brinquedoteca, bricolagem, playground, espaço mulher, car wash, espaço cinema, pet place, salão de jogos infantil e adulto. Trata-se de região predominantemente residencial e comercial, bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos

comerciais nas proximidades. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público.

Endereço: Avenida Fagundes de Oliveira, 519, apartamento 271, bloco Boa Vista, Torre 1, Piraporinha, Diadema/SP, CEP 09950-300.

Avaliação: R\$ 375.181,66 (maio/2024), 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 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), 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.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). 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.07: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.08: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com informação obtida em 25/02/2025 perante o site da Prefeitura de Diadema, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 2607813300 (CPF 11950891801) no valor de R\$ 20.198,78;

c) débito condominial exequendo atualizado até fevereiro/2020: R\$ 9.474,07 (conforme extrato a fls. 104/105 dos autos);

d) de acordo com informações prestadas pela Caixa Econômica Federal a fls. 274 dos autos (em petição datada de 31/10/2024):

“O contrato encontra-se liquidado com pendências de valores para acerto junto a instituição.

Em complemento aos demais pedidos do juízo, informamos:

Parcelas em aberto (em atraso): 0

Parcelas a vencer: 0

Valor atual da dívida: R\$ 16.483,45

Em 16/09/2022 foi incluído o pedido de SINISTRO TOTAL.”

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 exibir 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.

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 a decisão a fls. 297/298 dos autos: “(...) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN.(...)”.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”

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 remição 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, 25 de fevereiro de 2025.

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

Raphael Garcia Pinto
Juiz de Direito