

1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP

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

Processo nº 1001940-11.2017.8.26.0576

Autor: João Batista Morales, RG 5.148.682 SSP/SP, CPF 225.694.568-53

Réus: Danilo Costa de Oliveira, RG 53.811.714-X SSP/SP, CPF 547.689.696-15;
Juliana Cristina Costa Dias de Oliveira, RG 53.811.709-6 SSP/SP, CPF 003.174.136-35

Terceiros/interessados: OPEA Securitização S.A. (atual denominação social de RB SEC Companhia de Securitização ou RB Capital Companhia de Securit), CNPJ 02.773.542/0001-22

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 25/09/2023 às 16h e encerramento em 28/09/2023 às 16h

2º pregão: início em 28/09/2023 às 16h e encerramento em 20/10/2023 às 16h

Bem leiloado:

Direitos dos réus/executados decorrentes do contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária do seguinte imóvel: Casa nº 205, do tipo “E”, situada na cidade e comarca de São José do Rio Preto, com a denominação especial de Garden Village, com entrada pela Avenida Belvedere, sob nº 1005, constituída de sala de estar/jantar, cozinha área de serviço, 3 dormitórios sendo 1 tipo suíte, wc social, circulação, jardim interno e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de 2 automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 66,91m², área comum de construção de 1,0696m², totalizando a área construída de 67,9796m²; sendo que a construção ocupará a área de 66,91m² em seu terreno privativo, o qual

mede 6,50m de frente para a via de acesso 4, 6,50m aos fundos, confrontando com área verde, 21m ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso 4 e olha para o terreno, confrontando com área verde e 21m ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa 206 com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 136,50m² (sendo 66,91m² de ocupação da construção e 69,59m² de área de ocupação descoberta destinada a jardim, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de 2 automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 185,8851m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 322,3851m² ou 0,2988%. Cadastro municipal 329414000. Matrícula no. 106.236 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

Endereço: Avenida Belvedere, 1005, casa 205, Garden Village, Parque Belvedere, São José do Rio Preto/SP, CEP 15056-091.

Avaliação: R\$ 87.236,03 (correspondente aos valores pagos à OPEA Securitização S.A, em atenção à decisão a fls. 590 dos autos e conforme extrato apresentado pela OPEA Securitização S/A a fls. 712-724, datado de 26/04/2023 – coluna “valor pago”), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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 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 lanços.

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.9: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;
- Av.11: penhora oriunda do processo processo n. 1034892-14.2015.8.26.0576, movido pelo Banco Bradesco S.A. em face de Danilo Costa de Oliveira e outra, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
- Av.13: a Caixa Econômica Federal cedeu o crédito referido no R.9 em favor da RB Capital Companhia de Securitização;
- Av.14: penhora oriunda do processo processo n. 1017792-41.2018.8.26.0576, movido pelo Condomínio Garden Village em face de Danilo Costa de Oliveira e Juliana Cristina Costa Dias Oliveira, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, cujo débito exequendo, atualizado até junho/2023, corresponde a R\$ 37.845,78;

b) consta manifestação da OPEA Securitização S.A. a fls. 655-697 e fls. 709-724 dos autos (datadas de 09/11/2023 e 27/04/2023) com as seguintes informações:

- valor total financiado: R\$ 180.000,00 em 406 parcelas
- pagamento de 107 parcelas
- último pagamento: 25/02/22
- saldo da dívida fiduciária, atualizado até 09/11/2022: R\$ 326.241,21
- saldo da dívida fiduciária, atualizado até 26/04/2023: R\$ 347.536,14

c) de acordo com informação obtida em 02/08/2023 perante o site da Prefeitura de São José do Rio Preto, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 329414000: R\$ 3.3432,76 (débitos não ajuizados), R\$ 5.880,33 (débitos ajuizados), R\$ 759,33 (honorários + DARE).

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 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.

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, 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 José do Rio Preto, 03 de agosto de 2023.

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

Douglas Borges da Silva
Juiz de Direito