

3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0019997-43.2012.8.26.0003

Autor: Condomínio Parque Botânico, CNPJ 05.864.823/0001-89

Ré: Claudete Naomi Saito Pereira, RG 12.873.640-9 SSP/SP, CPF 003.314.518-08

Terceiros/interessados: Osvaldo Ildefonso Pereira, RG 16.152.721-8 SSP/SP, CPF 048.107.528-36; 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 10/10/2022 às 15h e encerramento em 13/10/2022 às 15h

2º pregão: início em 13/10/2022 às 15h e encerramento em 03/11/2022 às 15h

Bem leiloado:

Direitos que a ré/executada Claudete Naomi Saito Pereira possui sobre o seguinte imóvel: apartamento nº 141, localizado no 14º andar do Prédio 2 – Edifício Tulipas, integrante do Condomínio Parque Botânico, situado na Rua Alexandre Rapin nº 245, na Saúde, 21º Subdistrito. Um apartamento com área real de uso privativo de 64,3600m², área real de garagem de 19,5800m², área real de uso comum de 45,6885m², área total de 129,6285m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,85327% no terreno e demais coisas de uso comuns, com direito a duas vagas cobertas para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos. Contribuinte 157.229.1561-1. Matrícula 165.244 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 289-319 (datado de 12/11/2019), o apartamento possui sala para 2 ambientes, (podendo ser dividida em de televisão/ estar e jantar), cozinha, área de serviço, 3 dormitórios (sendo uma

suíte), banheiro social e varanda; o condomínio é composto de um lote de terreno urbano com 2 torres de unidades autônomas, cada qual possuindo 16 pavimentos, térreo com áreas comuns e 15 pavimentos de unidades tipo, sendo 4 por pavimento, num total de 120 apartamentos, servidos por elevadores e escadas fixas de emergência; o térreo é constituído de salão de festas, piscina, playground, academia, quadra poliesportiva e churrasqueira; nos pavimentos do subsolo encontram-se as vagas de garagem; no entorno do imóvel há um polo de serviços e comércio, templos religiosos, praças públicas, escolas públicas e particulares, entre outros.

Endereço: Rua Alexandre Rapin, 245, apartamento 141, Condomínio Parque Botânico/Edifício Tulipas, Jardim Celeste, São Paulo/SP, CEP 04195-110.

Avaliação: R\$ 239.729,76 (novembro/2019), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (agosto/2022) corresponde a R\$ 297.499,57, e que será novamente 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 **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, que serão apreciadas pelo

MM. Juízo condutor do processo (art. 895 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) consta no matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.5 - alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

b) de acordo com informação apresentada pela Caixa Econômica Federal a fls. 392/394 (datada de 30/06/2022):

- contrato habitacional nº 802469039062-0
- valor da dívida atual (30/06/2022): R\$ 128.103,16 (obs: conforme extrato a fls. 384 datado de 07/07/2022, consta valor da dívida total = R\$ 128.642,18)
- quantidade de parcelas contratadas: 240
- quantidade de parcelas remanescentes (30/06/2022): 67
- parcelas em atraso (30/06/2022): 01
- valores em atraso (30/06/2022): R\$ 2.551,06

c) de acordo com decisão a fls. 390: *“Vistos. Fls. 361/364: ciência às partes. Proceda-se à reserva de eventual valor excedente proveniente de arrematação do imóvel deverá ser revertido em favor da credora fiduciária. Intime-se.”*

d) débito condominial exequendo atualizado até agosto/2022: R\$ 431.608,43

e) de acordo com informação obtida em 16/08/2022 perante o site da Prefeitura de São Paulo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 157.229.1561-1 no valor de R\$ 4.118,85.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial (em guias separadas) do lance e da comissão, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 pela executada.

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 a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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, 16 de agosto de 2.022.

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

Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini
Juíza de Direito