

3ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

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

Processo nº 0010967-81.2011.8.26.0564

Autor: Condomínio Estados Unidos, CNPJ 04.679.493/0001-99

Réu: César Camolesi Crepaldi, RG 28.635.473-1 SSP/SP, CPF 264.901.008-86

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 11/11/2024 às 16h e encerramento em 14/11/2024 às 16h

2º pregão: início em 14/11/2024 às 16h e encerramento em 10/12/2024 às 16h

Bem leiloado:

Unidade autônoma consistente do apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do "Edifício Mississippi", bloco 22, integrante do Condomínio Estados Unidos, com entrada pelo 380, da Rua Gregória de Fregel, contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale à 54,072735 metros quadrados do terreno, confrontando obedecendo ao posicionamento de quem do hall de circulação do pavimento olhar para o apartamento, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com área comunitária que separa esse Edifício do Missouri, do lado esquerdo com o apartamento de final 1, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício New York, com direto a uma vaga no estacionamento coletivo do Condomínio Estados Unidos, o qual tem capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionamentos com o auxílio de manobrista, em lugares indeterminados e não demarcados, sendo que as áreas dessas vagas já se acham computadas nas áreas comuns atribuídas aos apartamentos. O "Condomínio Estados Unidos", acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado

na matrícula 42.595, contribuinte nº 024.019.137.434. Matrícula 46.783 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com laudo de avaliação a fls. 229/246 dos autos (datado de 24/05/2023):

“(...) O Condomínio Estados Unidos possui em suas áreas comuns espaço kids, salão de festas, playground, churrasqueiras e portaria 24 horas. As vagas de garagem dos apartamentos são localizadas no pavimento térreo, sendo estas indeterminadas e descobertas. Os edifícios não contam com elevadores.(...) O apartamento, objeto desta Perícia, possui área privativa igual a 40,02m², que compreende sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, banheiro e 2 dormitórios. O apartamento possui uma vaga de garagem indeterminada registrada em sua matrícula.(...)”.

Endereço: Rua Gregória de Fregel, 380, apartamento 32, bloco 22, Demarchi, São Bernardo do Campo, CEP 09811-430.

Avaliação: R\$ 160.229,80 (maio/2023), 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), 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.02: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.03: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com informação obtida em 01/10/2024 perante o site da Prefeitura de São Bernardo Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 024.019.137.434 (CPF 264.901.008-86) no valor de R\$ 241,49;

c) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2024: R\$ 69.133,65.

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.

De acordo com a decisão a fls. 286/288 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.(...)”.

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 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: (...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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 Bernardo do Campo, 01 de outubro de 2024.

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

Artur Pessoa De Melo Morais
Juiz de Direito