

4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

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

Processo nº 1042020-64.2021.8.26.0224

Autor: Condomínio Residencial Plano & Bonsucesso, CNPJ 35.826.234/0001-77

Réus: Gutemberg de Jesus Silva, RG 49.512.982-3 SSP/SP, CPF 428.190.418-25;
Fabrícia Maria Caetano Martins, RG 63.492.151-4 SSP/SP, CPF 116.037.234-98

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 08/10/2024 às 16h e encerramento em 11/10/2024 às 16h

2º pregão: início em 11/10/2024 às 16h e encerramento em 06/11/2024 às 16h

Bem leiloado:

Direitos que os réus/executados possuem em relação ao seguinte imóvel:
Apartamento nº 21, localizado no 2º andar da torre 17 - organização, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Plano & Bonsucesso", situado na Viala Betânia, com a área construída privativa de 37,380m², área construída comum de 4,915m², perfazendo a área construída total de 42,295m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002551 no terreno (com 33.108,73m²) e nas demais coisas de isso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda uma fração equivalente a 38,575m² de área comum descoberta, a qual municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de circulação olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade); pelo lado direito com o apartamento de final "2" da torre 18; pelo

lado esquerdo com o apartamento de final "2", desta torre; e pelos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da torre 17 em relação à torre 11), contribuinte nº 092.71.31.0241.17.011. Matrícula 140.162 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Endereço: Vial Betânia, 04, apartamento 21, torre/bloco 17, Condomínio Residencial Plano & Bonsucesso, Jardim Albertina, Guarulhos/SP, CEP 07243-502.

Avaliação: R\$ 215.000,00 (novembro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: não consta informação se o imóvel está ou não 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 **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 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.04 - alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.06: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com extrato obtido em 21/08/2024 perante o site da Prefeitura de Guarulhos, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 092.71.31.0241.17.011;

c) débito condominial (agosto/2024):

- objeto dos presentes autos: R\$ 11.065,24

- objeto do processo nº 1047464-10.2023.8.26.0224 – 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP: R\$ 7.852,11

d) de acordo com extrato (datado de 02/05/2023) apresentado a fls. 256 dos autos pela Caixa Econômica Federal: dívida total = R\$ 173.386,36.

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. 385/387 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 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

Guarulhos, 28 de agosto de 2024.

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

Maria Cláudia Ferreira Rezende
Juíza de Direito