

3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba/SP

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

Processo nº 0006636-92.2018.8.26.0602 – execução de alimentos

Autor: Caio César Corrá Bello, representado por Heloíse Miranda Corrá, RG 27.278.985-9, CPF 202.437.648-71

Réu: Adriano Bello, RG 25.373.387 SSP/SP, CPF 149.688.778-62

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 16/12/2024 às 16h e encerramento em 19/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 19/12/2024 às 16h e encerramento em 13/02/2025 às 16h

Bem leiloado:

Direitos aquisitivos do executado sobre o seguinte imóvel: a unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 61, localizado no 6º pavimento ou 6º andar, do bloco 01, integrante do conjunto denominado "Residencial Mirante Santa Rosália", tendo entrada pelo nº 160, da Rua Professor Luiz de Vasconcelos, com a área privativa coberta de 51,050 metros quadrados, área de uso comum coberta de 22,532 metros quadrados, área de uso comum descoberta de 21,275 metros quadrados, perfazendo a área total coberta + descoberta de 94,8572 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,35533% ou 0,0035533 no terreno onde está construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, indeterminada e simples, localizada no térreo ou nos sobressolos do condomínio, contribuinte 55.54.57.0604.01.035. Matrícula 177.046 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Sorocaba/SP.

Endereço: Rua Professor Luiz de Vasconcelos, 160, apartamento 61, bloco 1, Vila Progresso, Sorocaba/SP, CEP 18090-380.

Avaliação: R\$ 88.880,29 (equivalente à soma dos valores constantes da coluna “Valor Pago/Devolvido” do extrato apresentado pela Caixa Econômica Federal a fls. 454/456 dos autos, datado de 31/08/2023, em sintonia com a decisão a fls. 373/374 dos autos), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: locado.

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.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.5: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.7/Av.9: penhora e indisponibilidade oriundas dos presentes autos;

- Av.8: penhora oriunda do processo n. 0022544-58.2019.8.26.0602, movido por Procpd Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em face de Adriano Bello perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP;

b) de acordo com certidão datada de 25/10/2024 obtida perante a Prefeitura de Sorocaba, consta débito pertinente ao imóvel inscrito sob n. 55.54.57.0604.01.035 no valor de R\$ 784,26;

c) débito condominial atualizado até outubro/2024 (objeto do processo n. 1030466-70.2018.8.26.0602, movido por Residencial Mirante Santa Rosália em face de Adriano Bello perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP): R\$ 61.540,71 + R\$ 2.311,46 de custas e despesas processuais = R\$ 63.852,17

d) de acordo com a decisão a fls. 373/374 dos presentes autos: “(...) Deverá o arrematante assumir o encargo de quitar as prestações decorrentes da alienação à credora fiduciária.(...)”

e) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal a fls. 468 dos presentes autos (extrato datado de 31/08/2023): dívida total = R\$ 188.550,25

f) débito exequendo (objeto dos presentes autos – conforme extrato apresentado pelo autor/exequente a fls. 488/496 datado de 24/05/2024): R\$ 93.962,65

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 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 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 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

Sorocaba, 25 de outubro de 2024.

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

Daniela Bortoliero Ventrice

Juíza de Direito