

## **7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1034721-03.2020.8.26.0602

Autor: Condomínio Residencial Ilha Bela, CNPJ 29.177.804/0001-42

Ré: Jéssica Drika Ribeiro, RG 47.362.158 SSP/SP, CPF 363.811.428-71

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 25/11/2024 às 16h e encerramento em 28/11/2024 às 16h

2º pregão: início em 28/11/2024 às 16h e encerramento em 19/12/2024 às 16h

### **Bem leiloado:**

Direitos que a ré/executada possui em relação ao seguinte imóvel: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizada no pavimento inferior do bloco 09, integrante do condomínio denominado "Residencial Ilha Bela", tendo entrada pelo nº 440 da Rua Professor Armando Rizzo, com a área privativa construída de 47,28 metros quadrados, área comum construída de 5,5080 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 52,7880 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006232 ou 0,6232% no terreno onde está construído o conjunto. Cabe-lhe o direito ao uso de uma área comum de padrão diferente com 10,35 metros quadrados, destinada à guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio, em local descoberto e demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 115, contribuinte nº 45.43.21.0001.09.001. Matrícula 201.420 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**Endereço:** Rua Professor Armando Rizzo, 440, apartamento 01, bloco 09, Vila Almeida, Sorocaba/SP, CEP 18075-490.

**Avaliação:** R\$ 220.000,00 (junho/2024), 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](http://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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.06 - alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;

b) de acordo com certidão datada de 15/10/2024 obtida perante a Prefeitura de Sorocaba, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 45.43.21.0001.09.001 no valor de R\$ 695,06;

c) débito condominial exequendo atualizado até outubro/2024 (extrato a fls. 320 dos autos): R\$ 8.067,82;

d) de acordo com extrato (datado de 22/11/2022): apresentado pela Caixa Econômica Federal a fls. 146/153: total dívida = R\$ 133.990,95.

e) de acordo com a decisão a fls. 158 dos autos, foi reconhecida a prioridade do crédito condominial nos seguintes termos: “Vistos. Com razão o condomínio credor. As taxas condominiais são de natureza propter rem, ou seja, aderem à coisa, de modo que prioritárias.(...)”.

**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 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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Sorocaba, 15 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**José Elias Themer**  
Juiz de Direito