

9ª 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 1020784-74.2019.8.26.0564

Autor: Condomínio Cittá Di Roma, CNPJ 08.243.266/0001-77

Ré: Patrícia Caramori André, RG 26.662.998-2 SSP/SP, CPF 266.094.678-70

Terceiros/interessados: Victor Augusto Camori André, RG 52.032.150-9 SSP/SP, CPF 481.140.098-45 e Letícia Acaramori André, RG 56.599.142-5 SSP/SP, CPF 481.139.788-60, ambos representados pela ré Patrícia Caramori André

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 02/12/2024 às 16h e encerramento em 05/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 05/12/2024 às 16h e encerramento em 30/01/2025 às 16h

Bens leiloados:

Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Palazzo Águila, parte integrante do "Condomínio Cittá di Roma", com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal, Centro, com área privativa real de 95,850m², área comum de divisão proporcional de 24,171m², totalizando a área real construída de 120,021m², equivalente a uma fração ideal de 0,6579% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, contendo três dormitórios, sendo um padrão suíte com banheiro privativa, um com floreira ornamental e um simples, sala para dois ambientes com sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço com lavanderia e circulação, confrontando no sentido de quem o adentra, pela frente com o hall de circulação, poço de elevador e apartamento de final 3, pelo lado direito com o apartamento de final 2, e pelo lado esquerdo e nos fundos, com o espaço aéreo comum do condomínio. O condomínio acha-se construído em terreno com área de 2.827,00m², contribuinte nº 001.021.044.073.

Matrícula 106.319 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Avaliação: R\$ 448.000,00 (setembro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Vaga de garagem tripla nº 20, tipo H, localizada no 1º subsolo do "Condomínio Città di Roma", com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal, centro, com capacidade para abrigar 3 automóveis de passeio de porte médio, padrão nacional, com área privativa real de 35,620m², área real comum de divisão não proporcional de 20,990m², área real comum de divisão proporcional de 7,224m², totalizando a área real construída de 63,834m², equivalente a uma fração ideal de 0,1966% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, confrontando no sentido de quem da área de circulação e manobras olha para a unidade, pela frente com a área comum de circulação, pelo lado direito com as vagas nºs 21, 28 e 29, pelo lado esquerdo com a área livre comum, e pelos fundos com área livre comum. O Condomínio acha-se construído em terreno com área de 2.827,00m², contribuinte nº 001.021.044.140. Matrícula 106.446 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Avaliação: R\$ 66.000,00 (setembro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Armário nº 6, localizado no 1º subsolo do "Condomínio Città di Roma", com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal, Centro, com área privativa real construída de 2,300m², área real comum de divisão proporcional de 0,587m², totalizando a área real construída de 2,887m², equivalente a uma fração ideal de 0,0160% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, confrontando no sentido de quem adentra a unidade, pela frente com a área livre comum, pelo lado direito com o armário nº 07, pelo lado esquerdo com o armário nº 05, e pelos fundos com o armário nº 15. o Condomínio acha-se construído em terreno com área de 2.827,00m², contribuinte nº 001.021.044.246. Matrícula 106.552 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Avaliação: R\$ 4.000,00 (setembro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação dos imóveis: ocupados pelos réus/executados.

Observações:

a) constam nas matrículas dos imóveis os seguintes apontamentos:

- Rv.04: usufruto vitalício em favor de Patrícia Caramori André;
- Av.05: nua-propriedade gravada com cláusula de incomunicabilidade;
- Av.06: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com informação obtida em 30/09/2024 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, constam os seguintes débitos pertinentes aos imóveis abaixo identificados (CPF 266.094.678-70):

- cadastro n° 001.021.044.073 (apartamento): R\$ 13.745,62
- cadastro n° 001.021.044.140 (vaga de garagem): R\$ 6.661,17
- cadastro n° 001.021.044.246 (armário): não constam débitos

c) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2024: R\$ 165.166,81.

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 **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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).

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.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 dos bens arrematados.

De acordo com a decisão a fls. 390/392 dos autos:

“(...) Com efeito, o mencionado dispositivo legal visa salvaguardar os interesses de terceiros alheios à execução, que sejam condôminos de bem indivisível penhorado. No caso dos autos, é certo que os nus-proprietários da unidade condominial não figuram no polo passivo da demanda, promovida exclusivamente em face da usufrutuária. No entanto, em se tratando de obrigação "propter rem", não se pode olvidar que o imóvel objeto das cotas condominiais devidas responde integralmente pelo débito.(...)”

Considerando que se trata de bem indivisível, lavre-se o termo de penhora da sua totalidade.(...)”

De acordo com a decisão a fls. 566/567 dos autos:

“(...) caso a arrematação seja parcial, em relação à vaga de garagem e ao armário penhorados nesta execução, a oferta deverá ser restrita aos condôminos do Condomínio Cittá Di Roma. (...)”

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, bem como com os eventuais 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.(...)”

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

São Bernardo do Campo, 01 de outubro de 2024.

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

Rodrigo Gorga Campos
Juiz de Direito