

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

Artigo 879 da Lei. 13.105/2015.

EDITAL de 1º e 2º Leilões da totalidade do bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO do Executado **FERNANDO DONIZETE AUGUSTO (CPF 269.832.108-32)** e **VANESSA CHRISTINA DOS SANTOS CARVALHO (CPF 281.961.298-90)**, e, do Credor **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-042)**, expedido nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)**, movida por **CONDOMINIO DAS NAÇÕES**, processo nº **1013486-31.2019.8.26.0564**.

A Doutora **CAROLINA NABARRO MUNHOZ ROSSI**, Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro São Bernardo do Campo/SP, na forma da Lei...**Faz saber**, a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, **no dia 10 de novembro de 2020 às 11h55min**, será levado a **primeiro Leilão** o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao primeiro pregão – **13 de novembro de 2020 às 11h55min** – seguir-se-á, sem interrupção, a **segundo Leilão**, que se encerrará em **04 de dezembro de 2020 às 15h55min**, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891 § único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.rossileiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887 § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser pregado. **VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@rossileiloes.com.br, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. **DO IMÓVEL** – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.rossileiloes.com.br**. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do Código de Processo Civil. **DO CONDUTOR**: O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **UGO ROSSI FILHO**, inscrito na JUCESP sob nº 394, que levará a público pregão de venda e arrematação **DOS DIREITOS AQUISITIVOS** de um lote **Matricula 17.273**: Unidade Autônoma, consistente no 1º andar ou 2º pavimento do “EDIFÍCIO ARGENTINA”, sito à Avenida 1.042, nº 2.049, no ‘CONDOMÍNIO DAS NAÇÕES’, contendo a área útil de 51,62 metros quadrados, área comum de 3,491 metros quadrados, área total construída de 55,111 metros quadrados, e que corresponde a fração ideal de 1,388%, no terreno, nas coisas comuns e comunitárias, equivalente a 53,3186 metros quadrados no terreno; confrontando pela frente com a passagem de interligação e área

ajardinada do edifício; do lado direito com o apartamento nº 24, e do lado esquerdo e fundos com área comunitária do condomínio; no estacionamento coletivo, com auxílio de manobrista. **Endereço do bem imóvel:** UNIDADE 23 DO BLOCO 05, PERTENCENTE AO CONDOMÍNIO DAS NAÇÕES, SITUADO AVENIDA JOSÉ ODORIZZI, 2049 – JURUBATUBA – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP – CEP. 09861-001. **Averbações/ônus da matrícula:** Consta no **R.17** desta matrícula **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel pela Caixa Econômica Federal para garantia da dívida no valor de R\$ 157.500,00. Consta **AV.18** desta matrícula **PENHORA ONLINE:** PH000329631 requerida por **CONDOMÍNIO DAS NAÇÕES**, CNPJ 67.177.253/0001-06 em face de: **FERNANDO DONIZETE AUGUSTO** CPF: 269.832.108-32 e **VANESSA CHRISTINA DOS SANTOS CARVALHO** CPF: 281.961.298-90 e na qualidade de terceiro: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** CNPJ: 00.360.305/0001-04. **MATRÍCULA Nº 17.273 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP** – Valor da Hasta em 1ª praça referente aos Débitos de Condomínio mais Direitos Aquisitivos do imóvel: **A = R\$ 13.292,06 (treze mil, duzentos e noventa e dois reais e seis centavos)** para outubro de 2020, **B = R\$ 49.672,51 (quarenta e nove mil, seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos)**, **Valor Total (A + B) = R\$ 62.964,57 (sessenta e dois mil, novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos)** que serão atualizados até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **Observação: Cumpre salientar que a arrematação recairá sobre os valores dos direitos aquisitivos, correspondentes à soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário; e que o arrematante deverá necessariamente quitar a dívida pendente coma CEF, além de depositar a quantia referente aos direitos aquisitivos, conforme valores apresentados nos autos pelo credor fiduciário, saldo devedor de R\$ 151.042,23 (cento e cinquenta e um mil, quarenta e dois reais e vinte e três centavos)** Débitos fiscais: Eventuais débitos serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do artigo 130 do CTN e reservado nos autos em favor da municipalidade. **RECURSOS:** Não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento. **Do Cadastramento:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado. **Da Comissão do Leiloeiro:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e paga a vista pelo arrematante. **Da arrematação pelo exequente:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga á vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro. **DA PREFERENCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo civil, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Do Pagamento:** O pagamento será por meio de guia de depósito judicial identificado, vinculado ao processo e respectivo juízo e a comissão do Leiloeiro ser-lhe-á paga diretamente. O arrematante deverá apresentar comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro que lavrará o auto de arrematação de plano. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito ao leiloeiro em até uma hora antes do início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao acima descrito que conterà, em qualquer hipótese, o valor a ser ofertado e pagamento de vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance á vista e

o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. A proposta para aquisição em prestações indicará expressamente o prazo de pagamento de será efetuado em juízo corrigido mensalmente pelo índice do TJ/SP (INPC) acrescido de juros de 0,60% a.m. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente nos termos do artigo 39 da Lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro. As propostas de parcelamento devem anteceder o registro de lances no sistema eletrônico. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se em iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. A apresentação da proposta não suspende o leilão. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será à vista. **Do prazo:** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance integral e da comissão ocasião em que será lavrado o auto de arrematação. Não comprovados os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o segundo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da sanção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal. **Despesas:** O bem será vendido “Ad corpus” e no estado em que se encontra. Correção por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.” **Foi reconhecida a responsabilidade da credora fiduciária pelo débito condominial, ante seu caráter propter rem, saldando-se, com o produto da arrematação, primeiro o débito condominial e depois o valor do débito atinente à alienação fiduciária. Registre-se, desde já, a fim de evitar futuras indagações, que eventual arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas titular de tais direitos aquisitivos, subrogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, ora executado. Cinge-se a hipótese, portanto, à quantificação dos aludidos direitos aquisitivos, os quais correspondem à soma atualizada dos valores já pagos pela parte executada (devedora fiduciante) à terceira (credora fiduciária).** “ Ficando a cargo do interessado a apuração de todos e qualquer ônus que recaiam sobre o bem. **Composição/ Depósito:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Ocorrendo o acordo ou remissão após o término do leilão aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. **Informações:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos telefones: (11) 5594-7785 e (11) 5585-9586, ou por e-mail: juridico@rossileiloes.com.br e contato@rossileiloes.com.br . Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do art. 889, da Lei

13.105/2015 (novo CPC). São Paulo, 07 de outubro de 2020. Eu, _____
escrivã(o) subscrevo.

CAROLINA NABARRO MUNHOZ ROSSI

Juíza de Direito