

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação da executada **Viviane Cristina Feitosa De Carvalho**, inscrita no CPF sob nº 275.334.968-17, da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, da **Prefeitura de São Bernardo do Campo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0032359-33.2018.8.26.0564.

O Dr. Artur Pessoa de Melo Morais, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, ajuizado por **CONDOMINIO SPAZIO SAN VINCENT**, inscrito no CNPJ nº **15.399.756/0001-22**, em face de **VIVIANE CRISTINA FEITOSA DE CARVALHO**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 28.10.2024 às 15h30 e se encerrará dia 31.10.2024 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 31.10.2024 as 15h31 e se encerrará no dia 20.11.2024 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº 203, localizado no 1º Pavimento da "TORRE 4" parte integrante do "**CONDOMÍNIO SPAZIO SAN VINCENT**" situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, nº 763, na Linha Jurubatuba, contendo a área real privativa de 55,7800m²(estando nesta incluída uma vaga de garagem, com área de 10,3500m²); uma área real de uso comum de 28,3187m², perfazendo a área real total de 84,0987m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002554146; confrontando de quem da circulação interna do pavimento olha para a entrada do apartamento, pela frente com o hall, com a circulação interna do pavimento, com o elevador, com o duto de saída de ventilação, com a antecâmara; pelo lado direito, com o elevador, com parte dos apartamentos de finais 5 e com as áreas comuns externas do condomínio; pelo lado esquerdo, com parte dos apartamentos de finais 1 e com as áreas comuns externas do condomínio; e, pelos fundos, com as áreas comuns externas do condomínio. **Ao referido apartamento está vinculada a vaga de garagem nº 271**. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 016.015.121.299. Objeto da matrícula nº 60.226 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 265.764,29 (março/2022), conforme Laudo de Avaliação as fls.243/266. Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 295.194,97, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 01, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; e conforme Av.02, a penhora exequenda, sendo nomeado depositária a executada.

DÉBITOS DE IPTU: Valor total dos débitos, atualizados e emitidos dia 19.09.2024: R\$ 14.134,45. Não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 73.438,88 até 23.03.2023.

VALOR DO DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 47.906,65 até 25.03.2021.

OBSERVAÇÃO: Fica advertido o arrematante que está adquirindo os direitos sobre a propriedade imobiliária, sendo que, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado, para adquirir futuramente a propriedade do imóvel, a quitar a dívida com a credora fiduciária.

IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMINIAS: Os impostos que recaírem sobre o bem ficarão sub-rogados sobre o preço apurado com a arrematação, nos termos do § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Débitos de condomínio ficarão sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (nos termos do art. 323 do NCPC).

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: **(i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente em juízo ou encaminhando parecer por escrito ao e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC).A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão

através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, §

2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 91353-4142 e e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de setembro de 2024.

Artur Pessoa de Melo Moraes

Juiz De Direito