

8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação da executada **Mafalda de Camargo**, inscrita no CPF sob nº 027.411.948-07, bem como a **Prefeitura Municipal de Guarulhos e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1022366-28.2020.8.26.0224.

O Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/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 da Ação de Execução de Título Extrajudicial / Cotas Condominiais, ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITANA**, inscrito no CNPJ nº **28.311.743/0001-00**, em face de **MAFALDA DE CAMARGO**, 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 18.11.2024 às 15h00 e se encerrará dia 21.11.2024 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até a 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 21.11.2024 as 15h01 e se encerrará no dia 11.12.2024 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até a data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 204, localizado no 1º andar do **BLOCO 9**, do condomínio denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITANA**", com entrada pelo nº 730 da **Estrada Pimentas São Miguel**, no loteamento Residencial Parque das Aldeias I, no bairro Tijuco Preto, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63m², a área construída comum de 5,46m², perfazendo a área construída total de 53,09m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00333 no terreno (que possui 15.031,83m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte posterior e do lado direito do bloco e confronta pela frente com o apartamento de final "02", pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 9 em relação ao Bloco8), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos) e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação). **Quanto à vaga de Garagem:** Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.4 da matrícula nº 109.749) o seguinte: "Uma vez que o condomínio possui 300 (trezentos) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 112 (cento e doze) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, **nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada.** A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na

Convenção de Condomínio e no seu regulamento interno. **Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 094.22.33.0205.09.008, objeto da matrícula nº 127.427 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 110.000,00 (agosto/2024) Fls. 473. Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 109.846,00, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 01, Afetação; conforme Av.02, o registro do cadastro do contribuinte nº 094.22.33.0205.09.008, conforme R.04, Alienação fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal – CEF; conforme Av. 05, cláusula de restrição de impedimento de vender ou ceder os direitos sobre o imóvel durante 24 meses; conforme Av.06, a penhora exequenda; conforme Av.7, cancelamento da propriedade fiduciária do registro nº 4 e a consequente resolução da propriedade fiduciária à vista da autorização emitida em 28.09.23 pela credora Caixa Econômica Federal, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR; e conforme Av.8, cancelamento das restrições, averbando o cancelamento da Av. 5.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: **Nada Consta** até 17.09.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2024: **Nada Consta** até 17.09.2024.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 22.675,27 até outubro/2023. (fls. 399/401)

IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMINIAIS: O Arrematante não arcará com os débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPD), ficando isento o arrematante de quaisquer responsabilidades por quaisquer diferenças a maior relativos a débitos condominiais ou de IPTU.

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 de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCCP, 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, 18 de setembro de 2024.

Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira

Juiz De Direito