

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Praça de Leilão e para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **LUCAS NUNES NERY** (CPF 419.099.758-77), **KATHLEEN ELLEN CARDOSO BARBOSA** (CPF 409.109.288-86), credor(a) fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), credora **ZATZ GRAN PARK ECOVIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, (CNPJ 23.944.118/0001-73), do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP**, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial movido por **CONDOMÍNIO GRAN PARK ECOVIDA** (CNPJ 35.847.492/0001-30). Processo nº 1016701-70.2020.8.26.0405 em trâmite perante a **2ª Vara Cível da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo**.

O Dr. Mario Sergio Leite, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: PENHORA DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 139.065 – IMÓVEL:** Apartamento nº 57, **em construção**, localizado no 5º pavimento da Torre 01, integrante do empreendimento denominado “Gran Park Ecovida”, situado na Rua Joao Carlos Munhoz Vaquero, Jardim Bussocaba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 46,500m², comum 52,824m², sendo 33,265m² de área comum coberta e 19,559m² de área comum descoberta; totalizando 99,324m²; com a fração ideal de solo e nas demais partes comuns de 0,0034690; cabendo o uso de uma vaga de garagem comum, em local indeterminado, podendo ser coberta ou descoberta, cuja forma de utilização será definida em assembleia geral dos condôminos, especialmente convocada para essa finalidade com o condomínio já instituído. **Cadastro Municipal nº 23243.51.58.0524.00.000.01. Matrícula nº 139.065 - 1º CRI da Comarca de Osasco/SP.**

Conforme **Av.5 (01/10/2019)**, foi concluída a construção do apartamento objeto da presente, integrante do empreendimento “Gran Park Ecovida”, que passou a ter entrada pelo nº345 da Rua João Carlos Munhoz Vaquero.

OBS 01: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 397/446): “O apartamento nº 57, objeto da presente ação, está localizado no 5º andar do bloco 01, do Condomínio Gran Park Ecovida, situado na Rua João Carlos Munhoz Vaquero, nº 345, Jardim Bussocaba, Osasco, SP”.

OBS 02: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 397/446): “O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades”.

OBS 03: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 397/446): “O Condomínio Gran Park Ecovida, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 57), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, banheiros, hall social, churrasqueira, salão de jogos, salão de festas, piscina e academia que atende a 18 andares superiores com 8 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo”.

OBS 04: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 397/446): “Possui ainda: idade física de 6 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 – apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2002/2006”, e enquadra-se na referência “C” – regular”.

2. DA AVALIAÇÃO: R\$ 265.000,00 (março/2024 – Conforme fls. 397/446 dos autos)

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 265.503,50 (abril/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

3. ÔNUS: Consta na referida matrícula, conforme **R.4 (20/03/2017)**; PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal com escopo de garantia de financiamento; conforme **Av.5 (01/10/2019)**, foi concluída a construção do apartamento objeto da presente, integrante do empreendimento “Gran Park Ecovida”, que passou a ter entrada pelo nº345 da Rua João Carlos Munhoz Vaquero; conforme **Av.7 (02/10/2023)**, PENHORA nos autos da Execução Civil nº 1021793-29.2020.8.26.0405 em favor de Zatz Gran Park Ecovida Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., conforme **Av.8 (02/10/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Osasco/SP, referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos em Dívida ativa referente aos exercícios 2021 a 2023 no valor de R\$ 6.358,68 (até 03/05/2024) e IPTU não inscritos referente ao exercício atual 2024, no valor de R\$ 1.469,41 (03/05/2024). Consta nos autos do processo manifestação da Caixa Econômica Federal (fls. 312/344) informando o valor do débito na quantia de R\$ 207.754,41 (agosto/2023). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

5. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 47.874,99 (abril/2024 – Conforme fls. 479/483). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

6. DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 20/06/2024, às 10hs00min, e termina em 24/06/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 24/06/2024, às 10h01min, e termina em 24/07/2024, às 10h00min.

7. LEILOEIRA OFICIAL: Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.

8. CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

9. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens 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.

10. DO PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)

11. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

12. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

13. DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os 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. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil)..**

16. FRAUDE: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **LUCAS NUNES NERY, KATHLEEN ELLEN CARDOSO BARBOSA**, credor(a) fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, credora **ZATZ GRAN PARK ECOVIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, 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 Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, aos 07 do mês de maio do ano de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

MARIO SERGIO LEITE
JUIZ DE DIREITO