

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **MARIO SERGIO NASCIMENTO SILVA** (CPF 406.379.498-97), **ROZIANE ROCHA SOUSA** (CPF 050.481.903-86), credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS nº 1034298-97.2020.8.26.0002 em trâmite perante a **7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL BE LIFE** (CNPJ 05.504.096/0001-49).

O Dr. Sergio Ludovico Martins, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA no CONTRATO AJUSTADO COM A CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF: IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 06, localizado no térreo da "TORRE E", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE", situado na Estrada Pirajussara Valo Velho, nº 1.666, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 46,080m², a área comum de divisão não proporcional de 17,983m², nesta já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem de uso indeterminado, localizada na garagem coletiva, e a área comum de divisão proporcional de 37,611m², perfazendo a área total edificada de 101,673m², e a fração ideal de 0,0020376 do terreno e das coisas comuns do condomínio. Referida Torre foi submetida ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 874 na matrícula nº 282.823 deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 184.252.0647-1. Matrícula nº 419.606 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

OBS 01: Conforme Laudo Pericial fls. 309/362: "O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o luxo".

OBS 02: Conforme Laudo Pericial fls. 309/362: "A via onde se localiza o "Condomínio Residencial Be Life" é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região".

OBS 03: Conforme Laudo Pericial fls. 309/362: "A unidade dispõe de 1 (uma) vaga descoberta indeterminada".

OBS 04: Decisão judicial (fls.381/384): "Daí em se tratando de penhora sobre os direitos, eventual arrematante substituirá os devedor fiduciário no contrato, passando a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento".

"É dizer não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 245.000,00 (julho/2023 - Conforme fls. 309/362 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 248.843,13 (fevereiro/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 da referida matrícula, conforme **Av.3 (22/03/2017)**, CONTRIBUINTE, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 184.252.06747-1; conforme **Av.5 (30/08/2017)**, RETIFICAÇÃO, é feita a presente averbação a fim de constar que **o número correto do contribuinte é 184.252.0647-1** e não como constou; conforme **R.8 (09/10/219**, Alienação

Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF ; conforme **Av.9 (25/05/2022)**, PENHORA EXEQUENDA; conforme **Av.10 (09/02/2024)**, RETIFICAÇÃO, à vista da matrícula nº 272.823, deste Serviço Registral, que constitui registro anterior da presente matrícula, é feita a presente averbação para constar que o empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE**”, está localizado no bairro do Campo Limpo, e não como constou. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, referido imóvel NÃO possui débitos de IPTU e nem inscritos em Dívida Ativa. Consta informação às fls. 254/268 acerca da credora fiduciária Caixa Econômica Federal informando que há um débito no valor de R\$ 147.820,33 (outubro/2022), sendo que o fiduciantes estão em dia com o financiamento. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 34.311,70 (junho/2020 – conforme fls. 102/104).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.gaileiloes.com.br](http://www.gaileiloes.com.br). Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 08/05/2024, às 10hs00min, e termina em 10/05/2024, às 10hs00min e; 2ª Praça começa em 10/05/2024, às 10hs01min, e termina em 06/06/2024, às 10hs00min.**
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 60% do valor da avaliação (2ª Praça)

O arrematante terá o prazo de até 03 (três) horas para efetuar o depósito do lance, devendo também ser depositada judicialmente a comissão do gestor (art. 267, parágrafo único, das NSCGJ, com a redação do Provimento CSM 2.154/2014); 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). Os interessados em adquirir o imóvel em prestações deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo Juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, art. 895, § 6º). Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Provimento). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não sendo admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no sítio do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Provimento). 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 ARREMATÇÃO 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. 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. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser depositada judicialmente a comissão do gestor (art. 267, parágrafo único, das NSCGJ, com a redação do Provimento CSM 2.154/2014), no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça.

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.

No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$1.000,00 (um mil reais), independentemente do valor do débito.

O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de 10 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

12. 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.

- 13. 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 14. 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:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para participar acesse www.gaialeiloes.com.br.
- 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **MARIO SERGIO NASCIMENTO SILVA, ROZIANE ROCHA SOUSA**, credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos **consta a ação de Embargos à Execução**

Processo 1028487-88.2022.8.26.0002 em grau de recurso e pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 05 de março de 2024.

Eu, _____, **Escrevente, digitei.**

Eu, _____, **Coordenador(a), subscrevi.**

SERGIO LUDOVICO MARTINS
JUIZ DE DIREITO