**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de **DIREITOS DO FIDUCIANTE** de BEM IMÓVEL e para intimação do requerido **HELIO EDUARDO BROSSI** (CPF 385.235.318-15), do coproprietário **ESPÓLIO DE NERCIA MOREIRA FONTES BROSSI** (CPF 935.805.418-20), na pessoa de sua inventariante **ECILAINE MOREIRA FONTES BROSSI** (CPF 272.712.368-05), do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0005984-08.2018.8.26.0010 em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO MAR** (CNPJ 11.620.378/0001-04).

O Dr. Ligia Maria Tegao Nave, 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: DIREITOS DO FIDUCIANTE –** O apartamento-tipo nº 16, localizado no 1º andar do tipo III da Torre 3 – Edifício Pauba, integrante do empreendimento Residencial Caminho do Mar, situado à Rua Cipriano Barata, nº 201, no 18º Subdistrito – Ipiranga, com a área privativa real de 60,3298m², a área comum real de 40,1981m², encerrando a área de 100,5279m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,51271% no terreno e demais coisas comuns, correspondendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem localizada na garagem coletiva, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, cuja utilização está sujeito ao uso de manobrista. O terreno onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.300,00m². Contribuinte nº 035.048.0210-3. **Matrícula nº 186.707 do 6º CRI da Comarca da Capital/SP.**

2. **AVALIAÇÃO: R$ 369.439,50 (abril/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**

3. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula, conforme **R.4 (22/01/2009)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; e conforme **Av.7 (09/12/2019)**, a PENHORA EXEQUENDA. Consta dos autos, às fls. 371/375, a intimação de que trata o art. 26, §1º da Lei nº 9.514/1997, informando que o valor do débito fiduciário projetado era de **R$ 368.418,87 (até 21/10/2021)**. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2015 a 2021, no valor de R$ 17.375,73 (até 13/04/2022), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual (parcelas 1 a 3), no valor de R$ 493,29 (até 13/04/2022), **totalizando R$ 17.869,02 (até 13/04/2022)**.

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R$ 212.459,86 (dezembro/2020 - Conforme fls. 250/256 dos autos).**

5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 30/05/2022, às 14hs00min, e termina em 02/06/2022, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 02/06/2022, às 14hs01min, e termina em 22/06/2022, às 14hs00min.**

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.

   Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão

sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

9. **PAGAMENTO:** O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) 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. 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).

10. **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 da praça na conta da empresa, 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.

11. **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.

12. **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.

13. **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 alienado em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis.

14. **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.*

15. **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**.

16. **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 **HELIO EDUARDO BROSSI**, o coproprietário **ESPÓLIO DE NERCIA MOREIRA FONTES BROSSI**, na pessoa de sua inventariante **ECILAINE MOREIRA FONTES BROSSI**, o credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, o credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 13/11/2019, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos consta Agravo de Instrumento – Processo nº 2068312-28.2022.8.26.0000 – pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

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

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

_____

**LIGIA MARIA TEGAO NAVE**

**JUIZA DE DIREITO**