

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 348/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **SPE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - CNPJ nº 16.715.560/0001-62 demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **ÉRIKA RICC** da **01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação ajuizada por **MARILENE MOTTA DA SILVA CURA** contra **SPE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - **Processo nº 0008057-68.2017.8.26.0565** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 04 de Dezembro de 2.019, às 15h30, e com término no dia 07 de Dezembro de 2.019, às 15h30**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 07 de Dezembro de 2.019, às 15h30, e com término no dia 04 de Fevereiro de 2.020, às 15h30**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 342/343), o bem móvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: “A unidade autônoma designada **apartamento nº 15**, localizado no 1º andar do edifício “**Soho São Caetano**”, situado na **Rua Nossa Senhora de Fátima nº 360**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala de jantar e estar, terraço gourmet, uma suíte, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, com a área privativa coberta de 76,590m², a área comum de 64,691m² (coberta de 54,576m² + descoberta de 10,115m²), já incluído o direito de uso de duas vagas localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 141,281m², correspondendo a fração ideal de 0,0128060 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio, confrontando, de quem da Rua Nossa Senhora de Fátima olha para o edifício, pela frente parte com local para shaft, parte com o hall do andar e parte com o apartamento de final “6”, pelo lado direito e pelos fundos com área do condomínio, e pelo lado esquerdo, parte com o apartamento de final “4” e parte com área do condomínio.” **Matrícula nº 51.473 do 02º Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.**

Endereço: Rua Nossa Senhora de Fátima, 360 - Apto 15 - Bairro Santa Paula - São Caetano do Sul - SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais) válido para o mês de **agosto de 2019**, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com a petição e documentos juntados às fls. 253/295, informa o Condomínio SOHO São Caetano - CNPJ nº 26.553.001/0001-57, que há processo de cobrança de débitos condominiais em curso (Processo nº 1010223-56.2017.8.26.0565 em tramite perante a 1ª Vara Cível de São Caetano do Sul) e que o montante de débito condominial totaliza R\$ 34.986,51 (trinta e quatro mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos) atualizados até agosto/2019; **2.** De acordo com Planilha do débito exequendo, o mesmo totaliza o montante de R\$ 198.402,63 (cento e noventa e oito mil, quatrocentos e dois reais e sessenta e três centavos) atualizados até 31 de agosto de 2019; **3.** De acordo com a Av.01/51.473, consta HIPOTECA do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A - CNPJ nº 60.746.948/0001-12, que foi intimado da penhora às fls. 207 e 215; **4.** De acordo com a Av.02/61.473, consta RESTRIÇÃO do imóvel, oriunda da presenta demanda; **5.**

De acordo com a Av.03/61.473, consta INDISPONIBILIDADE do imóvel, oriunda dos autos nº 00092221920188260565 em tramite perante a 03ª Vara Cível de São Caetano do Sul em que são partes CRISTIANE DOS SANTOS FRANCO - CPF nº 258.405.998-32 e EVANDRO DE SOUZA FREITAS - CPF nº 106.915.778-38 contra a Executada; **6.** De acordo com a Av.04/61.473, consta PENHORA do imóvel, oriunda do Processo nº 1010223-56.2017.8.26.0565 em tramite perante a 1ª Vara Cível de São Caetano do Sul em que são partes o Condomínio SOHO São Caetano consta a Executada; **7.** De acordo com a Av.05/61.473, consta PENHORA do imóvel, oriunda da presente demanda; **8.** De acordo com contato telefônico, em 19 de setembro de 2019, com a Prefeitura de São Caetano do Sul, este Leiloeiro recebeu a informação de que não seria possível passar o número do Cadastro do Contribuinte do imóvel acima citado, pois só poderia ser passado ao proprietário do imóvel; **9.** De acordo com contato telefônico, em 19 de setembro de 2019, com a BBZ ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA., este Leiloeiro recebeu a informação de que não seria possível passar o número do Cadastro do Contribuinte do imóvel acima citado, pois os mesmos não têm acesso a essa informação; **10.** Por não constar dos autos número de Contribuinte do imóvel junto a Prefeitura de São Caetano do Sul, fica a cargo de possíveis interessados fazer as pesquisas de débitos de IPTU, para que o respectivo crédito seja sub-rogado no produto da arrematação nos termos do artigo 130, do CTN.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0008057-68.2017.8.26.0565** da **01ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul** bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.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 lanços 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 lanços. 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.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

De acordo com a respeitável decisão de fls. 353, consta a informação de que: “No caso de suspensão ou cancelamento do leilão em razão de acordo entra as partes, fica o polo executado responsável pelo pagamento ao leiloeiro das despesas do leilão. Não há previsão legal para cobrança de comissão ao leiloeiro em casos de remição ou acordo.”

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **SPE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - CNPJ nº 16.715.560/0001-62, **CRISTIANE DOS SANTOS FRANCO** - CPF nº 258.405.998-32, **EVANDRO DE SOUZA FREITAS** - CPF nº 106.915.778-38, **BANCO BRADESCO S/A.** - CNPJ nº 60.746.948/0001-12, **CONDOMÍNIO SOHO SÃO CAETANO** - CNPJ nº 26.553.001/0001-57, **BBZ ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, assim como também a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL/SP** e eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN).” A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições,

sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **ÉRIKA RICC** Juíza de Direito.