

4ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do(s) executado(s): **Claudio Duarte da Paz (CPF nº 313.409.318-93)**, bem como do(s) interessado(s) **Caixa Economica Federal (CNPJ nº 00.360.305/0001-04)**, Prefeitura Municipal de Mauá/SP (CNPJ nº 46.522.959/0001-98).

O(a) MM. Juíz(a) de Direito, Dr(a). **José Wellington Bezerra da Costa Neto**, da 4ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **Reserva de Itacolomi (CNPJ nº 15.746.334/0001-86)** em face de **Claudio Duarte da Paz (CPF nº 313.409.318-93)**, nos autos do **Processo nº 1001235-76.2021.8.26.0348**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Zumbi dos Palmares, 40, Bloco 02, Apto 304, Parque São Vicente, Mauá/SP, CEP 09371-076 - **Descrição do bem:** Os direitos de natureza patrimonial em nome de Cláudio Duarte da Paz, CPF nº 313.409.318-93, RG 42.907.193-0, incidentes sobre o imóvel, assim descrito: "Apartamento 304 da Torre 02 da Reserva de Itacolomi, situado na Rua Zumbi dos Palmares, 40, perímetro urbano, localizado no segundo pavimento, contém sala, varanda, hall, 01 banheiro, 1 dormitório, 01 suíte com banheiro, cozinha e área de serviço; tem como referência o observador postado na circulação interna do respectivo pavimento, olhando para a entrada do apartamento, confronta pela frente, com o hall, com a circulação interna do pavimento, com o shaft, elevadores e dutos de entrada e saída de ventilação; pelo lado direito, com o shaft, com o elevador, com parte do apartamento 306 e com projeção do recuo da construção voltado para as áreas localizadas no térreo; pelo lado esquerdo, com o hall, com parte do apartamento 302 e com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas localizadas no térreo; e pelos fundos, com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas localizadas no térreo; possui uma área privativa de 48,8800m², além de 13,1000m² de área não computável pela Prefeitura perfazendo o total de 61,9800m² (incluída nesta vaga de garagem de no 043), uma área de uso comum de 7,5290m², além de 18,02060m² de uma área não computável pela Prefeitura, perfazendo o total de 25,5550m²; totalizando uma área de 56,4090m², além de 31,1260m² não computável pela Prefeitura, perfazendo o total de 87,5350m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo 0,006961".

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	55.928 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá/SP
Inscrição Municipal nº	12122090

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av.01	15/08/2012	Alienação fiduciária		Caixa Econômica Federal – CEF.

Observações:

1- Conforme Laudo Pericial fls. 142/177: Do condomínio: O condomínio possui duas torres com 8 pavimentos cada e cada andar possui 6 apartamentos. A construção dos edifícios foi em alvenaria estrutural. No que tange ao Edifício em que o apartamento se encontra, foi constatado que possui um bom padrão de construção. O seu acabamento externo foi feito em grafiato e as esquadrias externas são de alumínio. O seu estado de conservação é bom apresentando poucas patologias decorrentes do uso e do tempo. Este empreendimento possui: portaria, vagas de garagem descobertas, salão de festas, para-raios, caixa d'água, escadas, playground, churrasqueira e elevadores. Seu interior é composto por piso cerâmico e pintura látex nas paredes e no teto. **Do Apartamento objeto da lide:** No tocante ao apartamento objeto da lide, este possui área privativa de 48,88 m² (conforme matrícula do imóvel sob no. 55.928 do CRI de Mauá – fls. 37) e é composto por sala, 01 dormitório, 01 banheiro, 01 suíte, circulação, cozinha, área de serviço, varanda e uma vaga de garagem. **Patologias do condomínio:** Quando da realização da perícia foi apurado que o condomínio como um todo possui um bom estado de conservação, sendo que não foram encontradas patologias que possam influenciar no valor do imóvel em questão. **Patologias do apartamento objeto da lide:** Na vistoria do interior do apartamento objeto da lide não foram identificadas patologias que se relacionam diretamente com o valor de venda do imóvel.

2- Conforme informações prestadas pela Caixa Econômica Federal às fls. 303/304, o imóvel possui saldo devedor de R\$ 82.217,34 (oitenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e trinta e quatro centavos) até maio/2023. A presente constrição abrange somente o direito real de aquisição da propriedade plena após a quitação do contrato junto ao credor fiduciário e/ou saldo credor advinda da alienação do bem para hipótese de inadimplemento (art. 27, § 4º, Lei nº 9514/97).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em julho/2021.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 239.077,08 (duzentos e trinta e nove mil, setenta e sete reais e oito centavos) em julho/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 4.223,32 (quatro mil, duzentos e vinte e três reais e trinta e dois centavos) ref. a IPTU em janeiro/2024, conforme informações prestadas pela Prefeitura Municipal de Mauá/SP às fls. 368/374. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 20.781,92 (vinte mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos), conforme planilha de cálculos juntada às fls. 355.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **19/08/2024 a partir das 14:00 horas** com encerramento às 14:00 horas em **22/08/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **11/09/2024 a partir das 14:00 horas**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)**. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do

Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo/SP, 11 de julho de 2024.

Dr(a). José Wellington Bezerra da Costa Neto
Juiz(a) de Direito