



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) André Quintela Alves Rodrigues, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande do Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente 230, conjunto 1906, Barra Funda, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0007078-46.1998.8.26.0477 - CLASSE: AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO JANAINA II (CNPJ N.º 68.001.014/0001-44). **EXECUTADO:** MARIA CRISTINA LIVATINO (CPF N.º 903.565.608-30). **INTERESSADOS:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ N.º 00.360.305/0001-04); PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE (CNPJ N.º 46.177.531/0001-55); EMPRESA GESTORA DE ATIVOS -EMGEA S/A (CNPJ N.º 04.527.335/0001-13). **ADVOGADOS:** GIZA HELENA COELHO (OAB 166349/SP), JOSE GUILHERME ROLIM ROSA (OAB 110681/SP), NELSON WILIAN FRATONI RODRIGUES (OAB 128341/SP), MARCELO SOTOPIETRA (OAB 149079/SP), RAFAEL SGANZERLA DURAND (OAB 211648/SP), MAURÍCIO NASCIMENTO DE ARAÚJO (OAB 230234/SP), FARID MOHAMAD MALAT (OAB 240593/SP), WANDERLEY CHACON NAVAS (OAB 54970/SP), MARIA LUCIA BUGNI CARRERO SOARES E SILVA (OAB 72208/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 214.329,19 (duzentos e quatorze mil, trezentos e vinte e nove reais e dezenove centavos) em março/2017, de acordo com a planilha de cálculo juntada nos autos. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.





DO BEM: Um Apartamento nº 84, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Edifício Janaina II, situado na Rua Gonçalves dias, nº 630, esquina com a Rua Guimarães Rosa, na Vila Alzira, Praia Grande, SP, com a área útil de 43,60m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,764039%, no respectivo terreno e demais partes de uso comum do condomínio, o apartamento subdivide-se em sala, dormitório, hall de distribuição, banheiro, cozinha e área de serviço, apresenta piso cerâmico e esquadrias em alumínio, a área de uso comum do último pavimento conta com terraço coberto, churrasqueiras, copa e sanitários, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva, para guarda de um veículo de passeio de porte pequeno. Consta no auto de penhora de fls. 529, que o referido apartamento possui área útil de 43,60m², área comum de 36,25419m², área total construída de 79,85419m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,764039%, no respectivo terreno e demais partes de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva, para guarda de um veículo de passeio de porte pequeno. **Objeto da Matrícula** 51.638 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP. **Contribuinte** nº 2.05.03.005.001.0084-0. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Gonçalves Dias, nº 630, Vila Alzira, Praia Grande/SP, CEP: 11704-130. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais) em janeiro de 2016. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 158.901,45 (cento e cinquenta e oito mil, novecentos e um reais e quarenta e cinco centavos) até setembro de 2021, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **DEPOSITÁRIO:** Maria Cristina Livatino (CPF nº 903.565.608-30).

ÔNUS: Consta no **R.2** da matrícula HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal; **R.3** PENHORA exequenda. **Observações:** **I** - Conforme consta nas fls. 675 dos autos, verifica-se a existência de 58 parcelas em atraso perante a credora hipotecária (CEF), referente ao período de 05/1997 a 02/2002, com dívida total de R\$ 431.822,50, sendo R\$ 60.778,74 de encargo e atraso e R\$ 371.043,78 de mora e multa, valores atualizados até outubro de 2017; **II** - Consta nas fls. 763 dos autos, débitos tributários perante a Prefeitura Municipal de Praia Grande, no importe de R\$ 77.782,28 (setenta e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos), até agosto de 2019.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido conforme descrição, 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).

MEACÃO: 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.

LEILÃO - DATAS: O **1º leilão** terá início em **23 de Novembro de 2021 às 15h30min** com encerramento em **26 de Novembro de 2021 às 15h30min** 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 **15 de Dezembro de 2021 às 15h30min**, 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.





LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher - JUCESP nº 1.098, ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Wesley Oliveira Ascanio, JUCESP nº 1.137.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.webleiloes.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 Judicial. 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.

ARREMATÇÃO 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.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: 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 e Juros de 1% ao mês. 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@webleiloes.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.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

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.webleiloes.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.

Praia Grande, 22 de setembro de 2021.

André Quintela Alves Rodrigues

Juiz(a) de Direito

