

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III JABAQUARA

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO

1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

**EXEQUENTE: ESPÓLIO DE ARISTIDES JOÃO DE OLIVEIRA,
REPRESENTADO PELA SUA INVENTARIANTE CIRINÉIA PICOLO DE
OLIVEIRA, CPF/MF 791.805.668-04**

EXECUTADOS:

**TMA COMÉRCIO DE VIDROS, METAIS E FERRAGENS LTDA. EPP,
CNPJ/MF nº 20.873.167/0001-74**

**ALEXANDRE BRUZADELLI RODRIGUES DE SOUZA, CPF/MF nº
256.424.468-86**

**ANA CLAUDIA BRUZADELLI RODRIGUES DE SOUZA, CPF/MF nº
281.642.678-56**

TERCEIROS INTERESSADOS;

- Camila Cavalcante de Oliveira, CPF/MF nº 012.091.153-1
- Sergio Torres Jr., CPF/MF nº 255.465.338-03
- Andreia Ferreira Torres, CPF/MF nº 271.974.808-09
- Ricardo Alberto de Vasconcelos Escorcio, CPF/MF nº 837.538.268-04
- Luciano Araújo Mota, CPF/MF nº 383.467.218-11
- Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF nº 00360.305/0001-04

ADVOGADOS:

Advogado: Decio Cabral Rosenthal, OAB/SP 101.955

Advogada: Alcineide Cavalcante Gonçalves, OAB/SP 152.255

Advogado: Fabio Andrade Marzola, OAB/SP 177.018

Advogada: Luciana A. dos Santos Lopes Pereira, OAB/SP 131.759

Advogado: Piero Hervatin da Silva, OAB/SP 248.291

Processo nº 1003094-71.2016.8.26.0003

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

A Juíza Claudia Felix de Lima, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara - São Paulo/SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, através da **ARENA LEILÃO** (www.arenaleilao.com.br) portal de leilões on-line, **Leiloeiro(s) Oficial(is): Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906 e Luis Antonio Ribeiro – JUCESP 984**, levarão à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 06 de julho de 2022, às 11h00min, e término no dia 08 de julho de 2022, às 11h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 08 de julho de 2022, às 11h00min, e com término no dia 28 de julho de 2022, às 11h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

Os direitos à aquisição do imóvel abaixo descrito, derivados de alienação fiduciária de que são titulares os executados. O eventual arrematante será proprietário do imóvel lote 01, porém não se tornará proprietário do imóvel lote 02, tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o item lote 2 bem, subrogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário. O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário. O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados. Se vier aos autos notícia

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

de quitação de todas as prestações do financiamento garantido pela alienação fiduciária, haverá, em mãos do devedor fiduciante, consolidação da posse e do domínio do imóvel, condição em que será caso de avaliar o próprio imóvel. Não será necessária qualquer providência complementar voltada à constrição judicial do imóvel em si, porque a penhora passará a recair, de pleno direito, sobre o imóvel, porque antes já concretizada sobre os direitos aquisitivos referentes ao referido bem. Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial na execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita e a eventual arrematação será considerada inválida.

Imóvel:

Lote 1) Um box de garagem nº 05, localizado no 2º subsolo da garagem do Edifício Águas de São Pedro, situado à Rua Águas de São Pedro, nº 381, na Vila Harding, 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área total construída de 8,32 metros quadrados, cabendo-lhe no terreno a quota parte de 2,97490 metros quadrados ou fração ideal de 0,1632742%, contribuinte: não tem cadastro, objeto da matrícula 87.250 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP com avaliação em outubro de 2020 de R\$22.000,00, e devidamente atualizado para junho de 2022 **R\$26.286,02**.

Lote 2) Os direitos sobre o Apartamento nº 62, localizado no 6º andar do Edifício Águas de São Pedro, situado à Av. Águas de São Pedro, nº 381, na Vila Harding, 22º Subdistrito Tucuruvi, possui a área útil de 115,98 metros quadrados, área comum de 49,37 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 165,35 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a quota parte de 59,12163 metros quadrados ou a fração ideal de 3,2448800%, contribuinte: não tem cadastro. objeto da matrícula 87.249 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP. A Caixa Econômica Federal apresentou a seguinte atualização da dívida originada pelo contrato de alienação fiduciária (valores para dezembro de 2021):

Prazo contratado: 180 parcelas

Parcelas adimplidas: 054

Parcelas vencidas e não pagas: 022

Valor parcelas vencidas e não pagas: **R\$95.087,70**

Parcelas a vencer (futuras): 104

Saldo devedor total (vencidas e a vencer): **R\$210.970,05**

O imóvel foi avaliado em outubro de 2020 em **R\$640.000,00**. O valor a ser pago pela arrematação em Primeira Praça será de **R\$429.029,95** e na Segunda Praça, caso não haja licitantes na Primeira, será de 60% deste valor. **Valores a serem atualizado à data da alienação.**

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este(s) leiloeiro(s) estabelece(m) o prazo de 72 horas para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de 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. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º,

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

CPC). 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). 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)

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC,

sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

Despesas e demais credores hipotecários: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDITORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Dado e passado nesta cidade de São Paulo/SP, 05 de maio de 2022.

Danilo Cardoso da Silva - Leiloeiro Oficial JUCESP 906

Luis Antonio Ribeiro - Leiloeiro Oficial JUCESP 984

Dra Claudia Felix de Lima

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

Juíza de Direito

Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902

Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / www.arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br