JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – PENHA DE FRANÇA – SP

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

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA – CNPJ/MF. nº 06.968.958/0001-57

EXECUTADO: HELIO DA SILVA – CPF. nº 764.536.428-91

ADVOGADOS:

TATIANA ALVES – OAB/SP. 222.666

MATILDE DUARTE GONCALVES – OAB/SP. 48.519

MARCOS ARRUDA DO NASCIMENTO – OAB/SP. 442.696

Processo nº 1010816-45.2019.8.26.0006 - Execução de Título Extrajudicial

A Juíza **LUCIANA ANTUNES RIBEIRO CROCOMO,** MM. Juíza de Direito da 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - PENHA DE FRANÇA – 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 nª 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, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906,** no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br)**,** levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 18 de agosto de 2025, às 14h00min,** e **término no dia 20 de agosto de 2025, às 14h00min**, 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 20 de agosto de 2025, às 14h00min, e com término no dia 15 de setembro de 2025, às 14h00min**, 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): DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 83 (QUITADO) do TIPO 2B, localizado no 8º andar do "BLOCO B" ou "TORRE 2", integrante do "CONDOMÍNIO PARQUE DAS CASTANHEIRAS", situado na Praça Nossa Senhora da Anunciação nº 80, no 38º Subdistrito Vila Matilde, contendo uma área útil de 50,15m2, área comum de 33,11m2, área total de 83,259m2, cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada e descoberta para guarda de veículo, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,71334% no terreno do condomínio. **POSSUI OS SEGUINTES AMBIENTES:** cozinha, área de serviço, banheiro, sala de estar/jantar, 02 dormitórios. **O CONDOMÍNIO POSSUI**: Trata-se de um condomínio residencial. O condomínio conta com garagem descoberta, quadra esportiva, Playground e área de churrasqueira. Contribuinte nº 058.047.0101.0. Matrícula nº 120.397 do 16º CRI de São Paulo/SP. **Avaliado em R$ 291.265,17** (duzentos e noventa e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e dezessete centavos) em julho/2021, Valor esse devidamente atualizado para julho/2025 **R$ 366.369,38** (trezentos e sessenta e seis mil, trezentos e sessenta e nove reais e trinta e oito centavos). **Valor será devidamente atualizados na data de alienação.**

ÔNUS: CONSTAM DA REFERIDA MATRÍCULA Nº 120.397, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (JÁ QUITADA).

O VALOR DO DÉBITO: R$ 72.796,39, valor esse atualizado para 11/2024**,** conforme planilha de débito fls. 369/372, que será devidamente atualizado até a data de certame.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este leiloeiro 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, § 7°, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO FICARÁ CONDICIONADO Á ACEITAÇÃO DAS PARTES:** 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, § 1°, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1°, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, 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, § 4°, 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, § 5°, CPC)

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através portal de leilões on-line "www.arenaleilão.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 § 4° do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação**: Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2° do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1° 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.

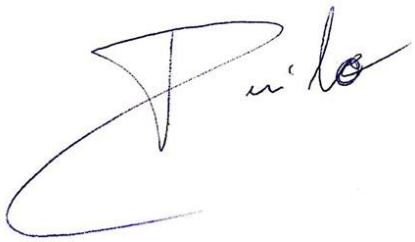
DESPESAS E DEMAIS CREDORES HIPOTECÁRIOS: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados 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 CREDORES 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 Jundiaí, 16 de julho de 2025.



Danilo Cardoso da Silva
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DRA. LUCIANA ANTUNES RIBEIRO CROCOMO
JUÍZA DE DIREITO