

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A Doutora Ana Carolina Miranda de Oliveira, M.Mª. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1045911-93.2021.8.26.0224

AÇÃO: Execução de título extrajudicial (despesas condominiais)

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Potiguara, CNPJ nº 27.251.475/0001-07, na pessoa de seu representante legal (Advogado: Carlos Atila da Silva Pereira, OAB/SP nº 384.109)

EXECUTADOS: Ritaene Maria Morais da Silva, CPF nº 384.525.838-18 e **Felipe Morais da Silva**, CPF nº 355.412.938-04 (Advogado: N/C)

TERCEIROS: Prefeitura Municipal de Guarulhos, CNPJ nº 46.319.000/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Caixa Econômica Federal**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (Advogado: Christiano Carvalho Dias Bello, OAB/SP nº 188.698); e, **Processo nº 0004883-65.2021.8.26.0224, 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não.

(BEM): DIREITOS DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 3) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 103, LOCALIZADA NO TÉRREO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA", COM ENTRADA PELO Nº 259 DA RUA DA PÁTRIA, NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ALDEIAS II, NO BAIRRO TIJUCO PRETO, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63m², a área construída comum de 5,49m², perfazendo a área construída total de 53,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003571429 no terreno (que possui 14.823,43m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade



autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com o apartamento de final "01", pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (recoo do Bloco 1 em relação ao Bloco 2) e nos fundos com a área comum do condomínio (área de circulação). Quanto à vaga de garagem: Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.4 da matrícula nº 109.758) o seguinte: "Uma vez que o condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, quanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regimento Interno.

● **Matrícula Imobiliária nº 126.619**, do 1º CRI de **Guarulhos/SP**.

● **Contribuinte nº 094.21.27.0465.00.000 – em área maior.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos

● **Ônus:** Consta débito fiduciário no importe de R\$ 75.432,41 (setenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e quarenta e um centavos) perante a CEF em julho/2023, conforme consta nas fls. 157/168 dos autos.

averbação / registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 3	18/04/2018	Alienação fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
AV. 5	19/07/2022	Penhora (direitos)	0004883-65.2021.8.26.0224, 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente

AV. 6	22/05/2023	Penhora exequenda	1045911-93.2021.8.2 6.0224, 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente
-------	------------	----------------------	--	-------------

OBSERVAÇÃO: Conforme r. decisão de fls. 173/174, “as obrigações da alienação fiduciária deverão ser assumidas pelo arrematante perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, tendo em vista que penhorados os direitos que o executado possui sobre o bem imóvel, nos termos do art. 835, XII, do CPC, devendo tal informação constar do edital”.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 169.643,33 (cento e sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos) (setembro/2023).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 172.115,38 (cento e setenta e dois mil, cento e quinze reais e trinta e oito centavos) (fevereiro/2024), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.049,58 (quatro mil e quarenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) (outubro/2022).

1ª PRAÇA: De 23/05/2024 (14h00) até 28/05/2024 (14h00) valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/05/2024 (14h00) até 26/06/2024 (14h00) mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foi possível consultar eventuais débitos incidentes sobre este bem, uma vez que seu número de contribuinte individualizado não foi informado nos autos e na matrícula, motivo pelo qual fica sob exclusiva responsabilidade do interessado em verificar eventuais débitos perante a Municipalidade.

DOS DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor



da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

DO PAGAMENTO DO BEM - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: 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 depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

DAS PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **26/01/2023**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 6 de março de 2024.

Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira

Juíza de Direito

