

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

1. DO JUÍZO E DO LEILOEIRO:

Ao Doutor Gustavo Kaedei, M.M^a. Juíza de Direito da 2^a Vara Cível do Foro de Carapicuíba - SP, **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM, com fulcro nos artigos 237 a 245 dos Provimentos n° 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP, assim como o artigo 879, I e 880 do Código de Processo Civil, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e Provimento CSM N° 1496/2008, será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO POR INICIATIVA PARTICULAR, para venda do bem descrito neste edital, nos termos e condições abaixo expostos.**

A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1.098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente 230, conjunto 1.906, Barra Funda, São Paulo/SP, por meio da plataforma eletrônica <http://www.webleiloes.com.br>, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. DO PROCESSO:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO - EXECUÇÃO – PROCESSO N° 1008004-60.2016.8.26.0127.

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Carapicuíba H3 (CNPJ N° 13.120.535/0001-48) - Advogado: Carlos Atila da Silva Pereira (OAB/SP n° 384.109)

EXECUTADO: Djalma Jose Vicente (CPF N° 046.068.718-22) e Sandra Regina Ferraz Vicente (CPF N° 277.867.998-77)

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Carapicuíba (CNPJ N° 44.892.693/0001-40) e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CNPJ N° 47.865.597/0001-09)

3. DO IMÓVEL:

DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO n° 12, localizado no térreo do Bloco "A", do empreendimento imobiliário denominado "CONJUNTO HABITACIONAL CARAPICUÍBA H3", situado na Estrada Douglas Washington Gomes de Araújo s/n° (sem numeração oficial), com frente também para a projetada Rua Seis, no loteamento Vila Velloso, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área construída privativa de 44,89m²; área construída de uso comum de 5,8431m²; área construída total de 50,7331m²; correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 62,18728m². **MATRÍCULA:** 19.642 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL n°** 23242.11.02.1780.00.000-5 (área maior).

LOCALIZAÇÃO: Estrada Douglas Washington Gomes de Araújo, n° 37 (Apto. 12 - bloco A), Jardim Bom Sucesso, Carapicuíba/SP - CEP: 06335-140.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$152.279,93 (cento e cinquenta e dois mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos), para setembro de 2024, conforme avaliação de fls. 329/338, homologada na decisão de fls. 366.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$159.519,33 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e dezenove reais e trinta e três centavos) para julho de 2025.

4. DOS DÉBITOS:

4.1. DOS DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos exequendos totalizam o valor de R\$86.479,98 (oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos), para julho de 2023, conforme planilha de débitos de fls. 307/308. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente que deverá disponibilizar nos autos ou diretamente ao leiloeiro.

4.2. DOS DÉBITOS DE IPTU: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito. 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).

5. CONDIÇÃO DO IMÓVEL:

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 alienação, 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.

6. BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:

Com a alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente da alienação, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo adquirente 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.

7. MEAÇÃO:

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, atendendo aos termos do artigo 843 do CPC.

8. DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

8.1. MODALIDADE E LEILOEIRO: A venda será realizada na modalidade **eletrônica**, por meio da plataforma homologada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, disponível no site **www.webleiloes.com.br**, sob a condução do Leiloeiro Oficial **Tiago Tessler Blecher** . inscrito na JUCESP sob o nº 1.098.

8.2. PERÍODO DO LEILÃO: O período de alienação terá início em **02 de agosto de 2025 às 17h00min** com encerramento em **30 de novembro de 2025 às 17h00min**.

8.3. LANCE MÍNIMO: Os lances deverão ser oferecidos a partir de **60% do valor da avaliação atualizada**, conforme decisões judiciais de fls. 366. Assim, o lance mínimo inicial será de: **R\$95.711,59 (noventa e cinco mil, setecentos e onze reais e cinquenta e nove centavos), para julho de 2025**, que será atualizado no auto de arrematação pelo índice de atualização do TJSP.

8.4. PAGAMENTO DO LOTE: A alienação far-se-á mediante pagamento do preço pelo adquirente através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro, que deverá ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas da data da alienação.

8.5. PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao valor de avaliação atualizada. A proposta conterà, 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. 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.

9. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS:

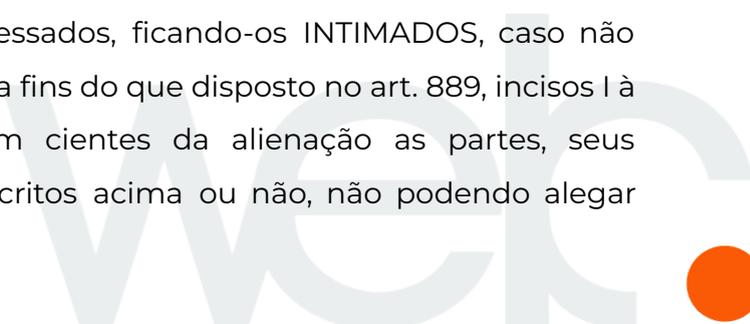
A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo adquirente no prazo de 24 horas da efetivação da alienação, através de guia de depósito fornecida pelo próprio leiloeiro. Consumada a alienação, no caso de desistência por parte do adquirente, nos termos do art. 903, § 1º, do Código de Processo Civil, a comissão do leiloeiro será a este devida. Eventuais custas de expedição de mandados, registros, averbações, taxas cartorárias, desocupação e outras despesas relacionadas à concretização da posse correrão por conta exclusiva do arrematante, nos termos da legislação vigente.

10. DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Eventual desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de mandado de imissão de 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.

11. 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.

12. DÚVIDAS, ESCLARECIMENTOS e AGENDAMENTO PARA VISITA:

Serão obtidas através do site www.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

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, 14 de julho de 2025.

Dr. Gustavo Kaedei

Juiz de Direito