

2º Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira, São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **1003209-72.2019.8.26.0299** – Ação Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Condomínio Residencial Topázio, inscrito no CNPJ nº 09.373.828/0001-60, com sede na Rua Antonio Conselheiro nº 75 – Jandira/SP, neste ato representado por seu advogado, Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159.

Executada(os): Márcia Cristina Carneiro, CPF/MF nº 299.745.488-37.

Terceiros/interessados: Marcelo Batista Roberto, CPF nº 311.489.198-56, (proprietário anterior do imóvel), Procuradoria do Município de Jandira e demais elencados no item “observações” deste edital, se houver.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILÕES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que seguem:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Praças Única:

1º Praça: Início dia 06/11/2023 às 16:00 hs, e encerra 27/11/2023 às 16:00 hs;

Bem leiloado: Matrícula nº 135.103 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: Direitos que a executada possui sobre o imóvel - apartamento número 22, Tipo 01, localizado no 2º andar do Edifício 01 integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOPÁZIO, no lugar denominado Jardim Pedreira, situado na Rua Antonio Conselheiro, atualmente com o numero 75, (Av. 02), no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve e caracteriza: possui a área útil de 58,17m², área comum total de 25,986m², **(já incluído o direito de uso de 01 vaga de garagem, localizada no pavimento térreo do empreendimento)**, encerrando a área total de 84,156m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1250% no terreno e demais coisas

de uso comum e propriedade comum. Matrícula do Imóvel nº 135.103 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 23142-11-12-0398-01-006.

Obs: Conforme determinação de V.Exa., às fls., 157, foi homologado a avaliação Imobiliária de fls., 146/148, por seu representante Anderson Carlos, Creci nº 85.460.

Endereço: Rua Antonio Conselheiro nº 75, atual nº 384, apto 22, tipo 01, do Condomínio Residencial Topázio, Jardim Pedreira, Jandira/SP.

Avaliação: Valor: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), de Agosto de 2022, homologado pelo juízo às fls., 157. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Setembro/2023, **R\$ 233.402,56 (duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e dois reais e cinquenta e seis centavos)**, que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: ocupado

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da **1ª praça/pregão**, seguir-se-á sem interrupção a **2ª praça/pregão**, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, www.cianacionalleiloes.com.br, e que tiver seu lance acolhido **judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 116.701,28, Setembro/2023, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls. 171/173 do processo em epígrafe**, (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ.

Conforme consta do despacho de V.Exa., às fls., 171/173, “o pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro”, ou seja, não caberá parcelamento.

Observações: Apontamentos na Matrícula do Imóvel nº 135.103.

| |
|--|
| - Em 12.03.2008, R.03 – Consta que a Cobange Construções Ltda vendeu o imóvel desta respectiva matrícula para Marcelo Batista Roberto. |
| - Em 12.03.2008, R.04 – Foi dado o respectivo imóvel em Alienação Fiduciária para CEF – Caixa Econômica Federal. |
| - Em 25.03.2015, Av. 05 – Foi autorizado o cancelamento da propriedade fiduciária, constituída através do R.04, desta matrícula, em virtude da quitação dada ao seu devedor/fiduciante. |
| - Confirmado nos autos às fls., 160, que o contrato de compra e venda de fls., 79/81, firmado entre a atual executada e o proprietário anterior do respectivo imóvel esta quitado e não há credores hipotecários ou fiduciários. |
| Débito exequendo juntado às fls., 160/162 para 09.02.2023 é de R\$ 31.211,49, cabendo atualizar para data do final do leilão. |
| Em 06.10.2023, Prefeitura do Município de Jandira/SP, constam débitos de IPTU ajuizados em dívida ativa e atual exercício, 2021 à 2023, no valor de R\$ 2.726,62 |

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, Agência 0593, Conta Corrente 15015-4 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

Do Pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

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 será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, á custa do exequente. art. 892, par. 1º do CPC.

Da Adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação; **Meação** - Nos termos do Art. 843, do CPC, 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.

Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores: Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remissão ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Obrigações e débitos: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

Intimações: Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

Ônus Hipotecários e Tributários: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 19 de Outubro de 2023

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Juliana Moraes Corregiari Bei
Juíza de Direito