

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco-SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **DANIELE CRISTINA DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 320.500.768-94; e **FÁBIO STAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 223.584.288-76; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.875.888/0001-86.

A Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco - SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO PIAZZA NAVONA RESIDENCIAL CLUBE** em face de **DANIELE CRISTINA DE SOUZA e Outro - Processo nº 0015571-96.2019.8.26.0405 (Principal - 1028417-65.2018.8.26.0405)** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra 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. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 29/11/2024 às 11:30 h** e se encerrará **dia 02/12/2024 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 02/12/2024 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 23/01/2025 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - 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.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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 vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 110.559 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO/SP: IMÓVEL - O apartamento nº 14, localizado no pavimento térreo, Edifício 09 - Uccello, integrante do condomínio Piazza Navona Residencial Clube, situado no alinhamento da Rua Jesuíno Antônio, Jardim Novo Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta edificada de 42,710m, área comum coberta edificada de 15,030m; total da área edificada de 57,740m, área privativa descoberta de 0,000m; área comum descoberta de 35,041m, área total (construída + descoberta) de 92,781m e fração ideal de 0,004230; cabendo o direito ao uso de 1 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, em local do individual, indeterminado, de uso comum e sujeita auxílio de manobrista a critério dos condôminos. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF. **Consta na Av.05 desta matrícula** que foi concluída a construção do apartamento nº 14 do Edifício 09 Uccello, integrante do "Condomínio Piazza Navona Residencial Clube", que passou a ter entrada pelo nº 775 da Rua Jesuíno Antônio. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Valor da Avaliação: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 304 débitos fiduciários no valor total de R\$ 81.830,46 para setembro de 2024. Débitos desta ação às fls. 388/389 no valor total de R\$ 144.985,38 (maio/2024), ademais constam às fls.462 débitos tributários no valor de R\$ 17.920,62 (junho/2024)

Osasco, 04 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza
Juíza de Direito