

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 354.108.608-45; **bem como seu cônjuge, se casada for; do credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.889.181/0001-17.

O Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA** em face de **BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA - Processo nº 1004238-35.2019.8.26.0663 – Controle nº 2806/2019**, 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. 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. 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 24/02/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 27/02/2025 às 11:00 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 27/02/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 20/03/2025 às 11:00 h**, onde também, somente serão aceitos lances não inferiores ao valor do crédito fiduciário, **conf.fls.287 e 349**.

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 Leilão, o valor mínimo para a venda do bem não poderá ser inferior ao valor do crédito fiduciário, conf.fls.287 e 349.

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

DOS DÉBITOS – O arrematante receberá o bem livre de débitos tributários vencidos antes da arrematação, nos termos do Recurso Repetitivo Representativo do Tema 1134, do Superior Tribunal de Justiça, bem como art. 130 do Código Tributário Nacional, visto que referidas dívidas ficam sub-rogadas no preço. Por outro lado, o arrematante ficará responsável por outras eventuais dívidas incidentes sobre o imóvel, de natureza propter rem, em especial eventuais dívidas de condomínio não envolvidas no presente feito (conf.fls.453).

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 dez por cento 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. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

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 Código de Processo Civil 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 DA MATRÍCULA Nº 23.894 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTORANTIM/SP - IMÓVEL: Unidade autônoma designada pelo apartamento nº 501, localizada no 4º pavimento do Bloco 2A, do Subcondomínio A, parte integrante do condomínio denominado Residencial Bela Vista, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Mezdri, s/nº, com área privativa de 45,20 metros quadrados, a qual somada com a área comum proporcional de 28,13 metros quadrados e com a área comum não proporcional de 10,80 metros quadrados, totalizando a área comum de 38,93 metros quadrados, perfaz a área total de 84,13 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,001120923 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, identificada pelo nº 41, para a guarda de 01 (um) veículo de médio porte, localizada no estacionamento do condomínio. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 132242200012150110. Consta às fls.411 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 8.306,79 (09/08/2024).

Consta as fls.370 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 112.584,67 (julho/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 29.342,79 (setembro/2024). Constatam débitos no processo nº 1004794-32.2022.8.26.0663, no valor total de R\$ 15.024,55 (março/2024).

Votorantim, 27 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi
Juiz de Direito