

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapevi/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária MARIA DO CARMO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.850.214-20; **da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA DO BOSQUE ITAPEVI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.889.803/0001-06.

O Dr. Guilherme de Siqueira Pastore, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapevi/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 **RESIDENCIAL VILA DO BOSQUE ITAPEVI** em face de **MARIA DO CARMO DA SILVA - Processo nº 1001122-96.2020.8.26.0271 – Controle nº 543/2020**, 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 11/02/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 14/02/2025 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 14/02/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 07/03/2025 às 11:00 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 atualizada.

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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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 o mesmo ser analisado 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.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

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 MATRÍCULA Nº 13.122 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVI/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 63, localizado no sexto pavimento da Torre 2, denominado "Edifício 2", do Condomínio denominado "Residencial Vila do Bosque Itapevi", situado na Estrada da Granja, nº 768, parte "C" das Chácaras nºs 20, 21, 22 e 31 da quadra nº 03, da "Chácara Santa Cecília", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, contendo: varanda, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; com área privativa de 46,090m², uma área de uso comum de 68,502m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), uma área total de 114,592m², sendo deste total 72,435m² em áreas edificadas e 42,157m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe

uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0051590%; cabendo o direito de uso de 01 (uma vaga), descoberta e/ou coberta, para a guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado na garagem coletiva, cuja utilização está sujeita ao auxílio de manobrista. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 23.141.63.66.0120.00.000. Consta as fls.115 dos autos que na Prefeitura de Itapevi/SP não há débitos tributários (setembro/2022).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 214.666,66 (duzentos e quatorze mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 44.411,49 (novembro/2024).

Itapevi, 10 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme de Siqueira Pastore
Juiz de Direito