

14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J245080

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1046687-80.2021.8.26.0002
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Conjunto Residencial Sul
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Elaine Cristina de Oliveira Moraes Caixa Econômica Federal
TERCEIRO(S):	Município de São Paulo/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), **FAZ SABER** que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **04/11/2024 às 15:00:00** até **07/11/2024 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **07/11/2024 às 15:00:00** até **27/11/2024 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas até o encerramento do leilão[2] e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere à qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 02, do tipo C, localizado no pavimento térreo do Bloco 04, designado Edifício Paraguai, integrante do Conjunto Residencial Sul, situado à Rua Oscar Nelson, nº 55, Avenida Senador Teotônio Vilela e Avenida Piero Di Lorenzo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 57,87m² e a área comum de 59,198137m², na qual já se acha incluída a área correspondente a 1 vaga indeterminada no estacionamento coletivo descoberto, localizado a nível térreo, para a guarda de 1 veículo de passeio de porte médio, perfazendo a área total construída de 117,068137m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,36344593% no terreno condominial e nas coisas de uso comum.

MATRÍCULA(S): nº 265.747 do 11º CRI de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE(S): 177.158.0194-0.

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel é composto por sala, cozinha, 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e sacada. O Condomínio conta com academia, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira, quadra, área pet, piscina, playground e portaria 24h.

ÔNUS: Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (R.14-14/12/11); Penhora em favor do Exequente (Av.15-17/11/23);

OBSERVAÇÕES: Conforme decisão proferida a fls. 302-305, anexada em sua íntegra na página do leilão, foi deferida a penhora sobre a propriedade do imóvel de matrícula nº 265.747 do 11º CRI de São Paulo/SP, isso porque, em execução por dívida condominial é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente.

Na mesma decisão, foi determinada a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo, na condição de credor fiduciário, exclusivamente para fins de expropriação do bem, posto que a instituição financeira não responde pessoalmente pelo débito em questão. Tanto quer, no que sobejar para o pagamento ao exequente, o valor apurado será destinado a esse credor, na forma do art. 908 do CPC.

DEPOSITÁRIO(S): Elaine Cristina de Oliveira Moraes.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 285.000,00 (em 08/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 1.059,81 (em 08/2024).

DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 155.660,75 (em 07/2024).

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 54.783,56 (em 09/2024).

DÉBITOS: 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).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 10/05/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.