



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1002050-67.2019.8.26.0405
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Canada Residence
Executado: Johnny Gutheembarg Simoes de Oliveira

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): JOHNNY GUTHEEMBARG SIMÕES DE OLIVEIRA (CPF/MF 349.898.088-27), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04); bem como demais interessados, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1002050-67.2019.8.26.0405, em trâmite na 03ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE OSASCO/SP, requerida por CONDOMÍNIO CANADÁ RESIDENCE (CNPJ 20.632.950/0001-46).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO, da 03ª Vara Cível do Foro de Osasco, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Direitos do Fiduciante sobre o Apartamento nº 26I da torre 05, localizado no 2º pavimento do condomínio Canadá Residence, situado na Rua José Timoteo da Silva, nº 3000, Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa real de 45,0678m²; de uso comum real de divisão não proporcional de 17,5235m²; de uso comum de divisão proporcional de 20,9779m²; total real de 83,5692m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0017978, cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada (entre as vagas de nºs 01 a 64, 91, 92, 96, 98, 100 a 128, 261, 263, 265, 334 a 393, 395, 396, 398, 400, 401 a 450, 451 a 493, 494 a 564). Matrícula nº 116.659 do 1º CRI de Osasco/SP. Contribuinte nº 23232.32.69.1913.00.000.01.

O imóvel possui 02 dormitórios, sala de estar, 01 banheiro, cozinha, área de serviço, com uma vaga de estacionamento indeterminada, já o condomínio conta com quadra poliesportiva, 02 churrasqueiras, sala de ginástica, 02 vestiários, salão de festas e amplo playground.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°	116.659	1° CRI de Osasco/SP		
Inscrição Cadastral n°	23232.32.69.191 3.00.000.01			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R. 02	20/10/2016	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal

Valor de avaliação: R\$ 174.000,00 (07/2019), atualizado para R\$ 233.904,91 (10/2024). O valor de avaliação será atualizado à época através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 7.338,72 (04/2023) de acordo com as fls. 580/581, referente ao contribuinte 23232.32.69.1913.00.000.01. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Fiduciário: R\$ 270.654,73 (04/2024).

Débito Exequendo: R\$ 2.915,74 (13/03/2019). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, § 1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/01/2025 às 14:00hs, e termina em 30/01/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 30/01/2025 às 14:01hs, e termina em 13/02/2025 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam



submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária.



Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: JOHNNY GUTHEEMBARG SIMÕES DE OLIVEIRA, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; bem como demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 23/08/2019 - fls. 155 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 25 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO (JUÍZA)