



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1091550-87.2022.8.26.0002
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: CONDOMINIO PARQUE SANTA CLARA
Executado: GABRIEL MAGNO GONÇALVES OLIVEIRA

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **GABRIEL MAGNO GONÇALVES OLIVEIRA (CPF/MF 232.266.268-25)**, bem como do(s) terceiros interessados: **ROBERTA MARQUES ALMEIDA (CPF: 409.384.398-80)**, bem como do(s) credor(es) **PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA (CNPJ 17.475.673/0001-09)**, **BANCO DO BRASIL (CNPJ: 00.000.000/0001-91)** expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1091550-87.2022.8.26.0002, em trâmite na 09ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO NA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por **CONDOMINIO PARQUE SANTA CLARA (CNPJ/MF 22.778.951/0001-29)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Anderson Cortez Mendes, da 0ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, 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 402, localizado no 3º andar do Bloco 05, do empreendimento denominado “**PARQUE SANTA CLARA**”, situado a Avenida Maria Ricci Perrota nº 101, com a área privativa de 40,32 m², área comum de 6,2812 m², perfazendo a área total de 46,6012 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno com (51.053,85m²). Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 vaga** descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva, situada no térreo do empreendimento. Matrícula nº 119.509 do 01º CRI de Guarulhos/SP. **Contribuinte nº 094.23.46.0354.00.000.**

O imóvel possui: 2 dormitórios, com ambientes amplos e funcionais que valorizam o bem-estar dos moradores. Além disso, para os momentos de diversão eles também podem contar com salão de festas, espaço gourmet, espaço fitness, piscina, playground, kids room, churrasqueira e quadra gramada.). A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 252.

ÔNUS:



Matrícula Imobiliária n°	119.509	1° CRI de Guarulhos/SP		
Inscrição Cadastral n°	094.23.46.0354.0 0.000 (área maior)			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R. 4	17/01/2014	Alienação fiduciária		Banco do Brasil
AV. 6	02/09/2021	Penhora de Direitos	1009488- 71.2020.8.26.0224	Parque Santa Clara Incorporações SPE LTDA
AV. 7	16/04/2024	Penhora de Direitos	1091550- 87.2022.8.26.0002	Condomínio Parque Santa Clara

Valor de avaliação: R\$ 192.876,26 (04/2024), atualizado para R\$ 195.473,53 (08/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não constam débitos de IPTU e/ou inscritos na área maior. Ainda, conforme se extrai da matrícula, o imóvel estava inscrito no contribuinte de área maior, não havendo notícia de eventual desmembramento (individualização), sendo a regularização de responsabilidade do arrematante, e que eventuais débitos tributários cabentes a unidade objeto do certame em epígrafe são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 7.672,83 (12/2023) de Débitos Condominiais (fls. 201). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/10/2024 às 15:00hs, e termina em 24/10/2024 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 24/10/2024 às 15:01hs, e termina em 25/11/2024 às 15:00hs.

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(ens) 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), na sequência serão aproveitados os



créditos para pagamento de eventual saldo da alienação fiduciária e por fim de eventual saldo perante o PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, 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. 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: GABRIEL MAGNO GONÇALVES OLIVEIRA (CPF/MF 232.266.268-25), bem como do(s) credor(es) PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA (CNPJ 17.475.673/0001-09), BANCO DO BRASIL (CNPJ: 00.000.000/0001-91, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 16/04/2024 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, 30 de agosto de 2024.



Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ ANDERSON CORTEZ MENDES (JUIZ)