



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0008496-13.2001.8.26.0348  
**Classe/Assunto:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequente:** Condomínio Nações Unidas  
**Executado(s):** Silas Pavinato e Rosangela Rodrigues de Morais Pavinato

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): SILAS PAVINATO (CPF/MF 048.451.698/19) e ROSANGELA RODRIGUES DE MORAIS PAVINATO (CPF/MF 086.201.088-83); bem como do(s) terceiro(s) a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA (CNPJ 04.527.335/0001-13), bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ nº 00.360.305/0001-04), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0008496-13.2001.8.26.0348, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MAUÁ DA COMARCA DE MAUÁ/SP, requerida por CONDOMÍNIO NAÇÕES UNIDAS (CNPJ 00.816.086/0001-25).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr. ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ, da 1ª Vara Cível do Foro de Mauá, 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](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** DIREITOS sobre o apartamento nº 31, situado no 3º andar, do "Edifício Chile", Bloco 26, integrante do Condomínio Nações Unidas, qual localiza-se na Avenida Barão de Mauá, 3832, Sítio Carmelita, perímetro urbano, possuindo apartamento dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha área de serviço, com área útil ou privativa de 50,14m<sup>2</sup>, 3,66m<sup>2</sup>, de área comum do respectivo edifício, mais 68,27m<sup>2</sup>, de área comum proporcional nas áreas construídas, comuns do condomínio (partes externas dos edifícios pertencentes aos condôminos de todo condomínio, inclusive as áreas descobertas, na qual inclui-se inclusive estacionamento), perfazendo, assim, área construída total de 122,07m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal de 0,125, equivalente 80,026126m<sup>2</sup>., do terreno de todo condomínio. Cabe ao referido apartamento uma vaga indeterminada na garagem do edifício. Matrícula nº 34.435 do CRI de Mauá/SP. Inscrição fiscal nº 19.010.177.



**Valor de avaliação:** R\$ 225.000,00 (05/2024 - fls. 128/134), atualizado para R\$ 229.350,71 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 978,41 referente aos Débitos de IPTU não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 19.010.177. Esclarece que a Prefeitura recusou-se a informar os débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa sem procuração do titular. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 218.604,75 (02/2021 - fls. 531-538). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**Débito Fiduciário:** R\$ 197.373,84 (fls. 506 – 11/2019).

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 11/02/2025 às 14:00hs, e termina em 13/02/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 13/02/2025 às 14:01hs, e termina em 11/03/2025 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 Tema 1134 do STJ), 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, podendo o condomínio por liberalidade dar ou não quitação de eventual diferença em favor do arrematante. 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](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://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: SILAS PAVINATO e ROSANGELA RODRIGUES DE MORAIS PAVINATO; bem como do(s) terceiro(s) a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA, bem como do(s) credor(es) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 12/11/2020 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, 13 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_  
ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ (JUIZ)