

2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Maria Aparecida Baptista** (CPF 013.563.438-56), bem como do coproprietário **João Baptista** (CPF 093.885.038-56) e a credoras hipotecárias **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0238-21) e **Empresa Gestora de Ativos S/A Emgea S/A** (CNPJ 04.527.335/0001-13), nos autos da **Ação de Cumprimento de sentença - Condomínio** requerida por **Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares**. Processo nº **0218766-05.2009.8.26.0002**.

A Dra. **Heloisa Assunção Pereira Pandini**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **14/03/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/03/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **17/03/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/04/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem, independente de decisão judicial, cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, através de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é

o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e exceto as contribuições condominiais relativos ao imóvel e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (TemaRepetitivo 1134 Resp 1914902); REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINOZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDclno REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRATURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Sílvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, devidamente comprovados, a título de ressarcimento: a) a parte exequente, se requerer o cancelamento ou celebrar acordo; b) a parte executada, se for rejeitado pedido seu que tenha dado causa ao cancelamento do leilão. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, desde que devidamente comprovados, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – SOBRADO nº 111 da Rua 6 de circulação interna, do tipo A, integrante do empreendimento denominado PARQUE RESIDENCIAL PALMARES, situado à Rua Lagoa da Tocha s/nº, Rua Giuseppe Tartini, Rua Sinfonia Italiana, Rua Sete, Rua Nove e Rua Vinte e Nove, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área útil de 52,88m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00057377 no terreno do condomínio e um terreno de uso exclusivo de 69,60m². O referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 03 da matrícula 197.712. Imóvel objeto da matrícula nº 198.526 do 11º CRI de São Paulo/SP.

De acordo com o laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Sinfonia Italiana, s/n e Rua Giuseppe Tartini, nº 15, Rua 06 e Casa nº 111 do Condomínio Habitacional Parque Residencial Palmares, Jardim São Bernardo, São Paulo/SP. Trata-se de sobrado residencial com 52,88m² de área útil.

Ônus da Matrícula – Consta na R.5 (30/03/1987) Hipoteca censual em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.6 (18/07/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (julho/2024) – R\$300.000,00 que atualizada até novembro/2024 perfaz R\$303.641,61. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada, o coproprietário, a credora hipotecária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 20/01/2025.

Heloisa Assunção Pereira Pandini
Juíza de Direito