

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

Edital de Praça e Intimação do Executado **Marcelo Souza dos Santos (C249.593.518-45)**, bem como a credora fiduciária **Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04)** nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, requerida por **Estância das Flores**. Processo nº **1043571-16.2020.8.26.0224**.

O Dr. **Ricardo Felício Scaff**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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:

Da Praça – A 1ª Praça terá início no dia **27/10/23**, às **15h00** e se encerrará no dia **30/10/23** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **30/10/23**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/11/23**, às **15h00**.

Do Condutor da Praça – A Praça será conduzida pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – Na 1ª Praça o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. Na 2ª Praça o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br.

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. Não constam débitos tributários junto à Prefeitura de Guarulhos conforme manifestação de fls. 455/457. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 16.051,42 atualizados até Maio/2023.

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 os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, 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.

Do Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária do apartamento nº 31 (em construção), localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) da Torres 5, do empreendimento denominado “Estância das Flores”, situado na Rua Turvolândia, com a área privativa de 39,610m², área comum de 5,710m², perfazendo a área total de 45,320m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020000 no terreno (com 21.679,18m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 33,818m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da entrada da torre olha para o apartamento) com a área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 5 em relação à Torre 6); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da torre em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos); e pelos fundos com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos) e com o apartamento final ‘2’. Imóvel objeto da matrícula 133.651 do 1º CRI de Guarulhos com Inscrição Municipal sob o nº 073.10.30.0257.00.000-4 em área maior.

Consta na Av.05 da referida matrícula a conclusão da construção do empreendimento.

Segundo o laudo de avaliação imóvel está localizado à Rua Turvolândia nº 615, Vila Nova Bonsucesso – Guarulhos/SP.

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.

Dos Ônus – Consta na R.4 (14/03/2017) a alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.6 (04/11/2022) a penhora exequenda.

Da Avaliação – (Outubro/2022) – R\$185.666,66 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 193.432,60. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Ficam o Executado, a credora fiduciária e demais credores e interessados 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. Guarulhos, 14/08/2023.

Ricardo Felicio Scaff
Juiz de Direito