

**01ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **FÁBIO DA CRUZ PARESCHI e RENATA RODRIGUES COSTA PARESCHI**, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. A **Dra. Renata Meirelles Pedreno**, MM. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002067-57.2017.8.26.0152** - em que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), com **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 40min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 40min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Manoel Lages do Chão, 750, apto. 43, bloco 07, Cond. Resi. Green Land Lajeado, Cotia – SP.

**DÉBITOS:** Constam nos autos débitos condominiais no valor de **R\$ 79.112,59 para nov/2022** e débitos do contrato de financiamento no valor de **R\$ 22.301,66 para set/2022**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. “*Caso o produto da alienação não atinja a totalidade do débito condominial, que a ação prossiga pelo saldo remanescente; que a obrigação da pagar os rateios condominiais pelo arrematante se inicie com a arrematação e não após a imissão na posse.*” (conf. fls. 394).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no



prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelada também através do sistema [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) até o encerramento do leilão no portal, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ e entendimento jurisprudencial TJSP AI nº 2132770- 30.2017.8.26.0000, sem prejuízo do disposto no art. 891, 895 do CPC, ou outro que rege a matéria; garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, e na ausência da indicação do indexador será aplicada a correção do E. Tribunal Comitente. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista (que também poderá ser inserida no portal) sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15)

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo



Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 43,** do edifício TIPO “A”, BLOCO “07”, do condomínio “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND”, situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia - SP, assim descrita: localiza-se no terceiro pavimento do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pelo fundo e lado direito com recuos aéreos da construção, pelo lado esquerdo com unidade autônoma 44 e escadaria, e pela frente com escadaria e a unidade autônoma 41, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços, além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de 52,75 m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 8,092 m<sup>2</sup>, área total edificada de 60,842 m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 58,842 m<sup>2</sup>, área total edificada + descoberta de 119,684 m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,1492% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº. 23162.13.61.0320.00.000. Matriculado no CRI de Cotia sob o nº 91.957.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 119,684m<sup>2</sup>, a.ú 52,75m<sup>2</sup>, 01 vaga de Garagem, Cond. Resi. Green Land Lajeado, Cotia – SP.

**ÔNUS: R.06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.07 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 160.00,00 (cento e sessenta mil reais) para abr/2022 (conf.fls.318).**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Cotia, 7 de dezembro de 2022.

**Dra. Renata Meirelles Pedreno**

MM. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP

