

**6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo –SP**

**Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA** e de intimação dos executados **ROGERIO MACHADO DE CASTRO** e **ZULEIKA MARIA SANCHES DE CASTRO SOUZA** bem como o credor **CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP**, a beneficiária da servidão **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP** e os representantes, **JOSE ROBERTO SOUZA BEZERRA** e **SHIRLEY PINHEIRO B RZERRA**. O Dr. **LUIZ RAPHAEL NARDY LENCIONI VALDEZ**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo -SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação em que a **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos executados – Processo nº **0037383-07.2003.8.26.0002** – e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DA PRAÇA** – Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.LanceJudicial.com.br**, a **1ª Praça** terá início no dia **09/05/2022 às 00:00hrs**, e terá **encerramento no dia 16/05/2022 às 18h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/06/2022 às 18h e 30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As fotos, a descrição detalhada e a matrícula atualizada do imóvel a ser apregoado estarão disponíveis no site do Gestor.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550**.

**DÉBITOS:** **Constam Débitos tributários da dívida ativa: R\$ 5.477,49, IPTU 2021: R\$ 386,73. IPTU 2022: R\$ 303,12. Constam débitos condominiais: R\$ 173.782,35 (em 10/09/2021). Consta débito exequendo, no valor de R\$ 253.126,23 para Julho/2021.** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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). Assim, os débitos de caráter propter rem que recaiam sobre o bem até a data da hasta pública, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, sendo que a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **deverão ser baixadas pelos Juízos que as determinaram, a requerimento do arrematante**, 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 pelo Leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550**, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**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.

**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. Fica consignado que será reservada a cota-parte de eventual(is) coproprietário(a)(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.

**DOS PAGAMENTOS:** O (a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do(a) leiloeiro(a) público em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo(a) arrematante mediante depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado(a) vencedor(a) pelo(a) leiloeiro(a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC).

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o(a) interessado(a) em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). Não será aceito lance que ofereça preço vil (art. 891/CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao(à) leiloeiro(a) público designado(a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**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 ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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. O auto de arrematação, que deverá ser juntado aos autos devidamente assinado pelo (a) leiloeiro (a) público e pelo(a) arrematante, somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº. 84**, localizado no 8º andar do Edifício Jari, bloco II, situado à Rua Vicente Pereira de Assunção nº 55, esquina da Rua Fernando de Trejo, integrante do Residencial Araguaia, no bairro da Campininha ou Campo Grande, no 29º Subdistrito – Santo

Amaro, com a área útil de 63,89m<sup>2</sup>, a área comum de 60,713m<sup>2</sup>, inclusive a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento comum do conjunto, totalizando a área construída de 124,603m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003682 no terreno e demais coisas comuns. **Cadastrado na PMSP sob o nº. 120.077.0128-5. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº. 174.813.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. A. ut. 63,89m<sup>2</sup>. A. tot. 124,603m<sup>2</sup>. São Paulo-SP.

**ÔNUS:** **Av. 02** Servidão de Passagem em caráter irrevogável em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo/SP. **R. 07** Hipoteca em favor da Caixa Econômica do Estado de São Paulo/SP. **Av. 08** Penhora expedida nestes autos. **Av. 09** Indisponibilidade de bens, expedida pelo Juízo da Vara do Trabalho de São Sebastião, processo nº. 0088100-75.2004.5.15.0121. Não constam outros ônus na referida matrícula. **Av. 10** Penhora expedida pela 2ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro-SP, processo nº 0142026-74.2007.8.26.0002. **Av. 11** Penhora expedida pela Vara do Trabalho de São Sebastião-SP, processo nº 0088100-75.2004.5.15.0121.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 378.090,30 (trezentos e setenta e oito mil, noventa reais e trinta centavos) para fev/22, que será atualizada no dia da alienação conforme tabela monetária do TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 22 de junho de 2022.

**Dr. LUIZ RAPHAEL NARDY LENCIONI VALDEZ**

MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo - SP