



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0122620-51.1999.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Residencial Horto Seccao II**
 Requerido: **Juliana Mozat Rosa**

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JULIANA MOZAT ROSA bem como da credora hipotecaria EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA, representada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. A Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, MMª.** Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0122620-51.1999.8.26.0001** - em que **CONDOMINIO RESIDENCIAL HORTO SECCAO II** move em face do referido executado 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.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00:00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 14h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, inicia-se o **2º Leilão no dia 23/05/2024 às 14h e 55min** e se encerrará em **18/06/2024 às 14h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

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. Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos pertinentes a impostos, bem como custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

O(a)(s) exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)(s) a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)(s) exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceito exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde

- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DO LOCAL DO BEM: Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, 175 - apto nº 24 - Edifício Jacarandá, Cond. Residencial Horto Seccao II, São Paulo-SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará: **a)** eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN; **b)** comissão do leiloeiro; **c)** as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço da arrematação a título de comissão a GRUPO LANCE, 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 poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). As propostas para aquisição em prestações indicarão 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 (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

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, executado 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 pelo Grupo Lance, 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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, mediante análise pelo Juízo, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO DO LEILÃO APÓS PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS POR:

a) pedido de suspensão dos pregões eletrônicos ou de desistência (art. 775 c.c. o art 711, parágrafo único, ambos do NCPC) da execução/cumprimento do julgado, pelo(a)s exequente(s), competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **b) remição da execução**, pelo(a)s executado(a)s (art. 826 do NCPC), ou pagamento do débito por terceiro (art. 930 do CC de 2002), competirá, ao requerente, depositar, nos autos, em guia judicial distinta do pagamento do crédito e demais ônus processuais, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **c) substituição dos bens constritos por dinheiro**, pelo(a)s executado(a)s, competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Essa disposição também se aplica ao depositário infiel, hipótese em que o percentual incidirá em relação a(o)s bem(ns) sonogado(s). A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **d) composição das partes**, competirá, a elas, declinar, na petição de acordo, quem arcará Com os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Esse valor deverá ser recolhido, em guia de depósito judicial, que deverá instruir a petição de acordo. Na omissão das partes, esses custos do(a) leiloeiro(a) deverão ser suportados pelo(a)s exequente(s).

Anulada a aquisição já realizada, por qualquer motivo:

a) sem concorrência de culpa do(a)_leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, é devida, a ele(a), o valor que tiver sido arbitrado, nos autos, a título de comissão do(a) leiloeiro(a). O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído; **b) com concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema**, deverá restituir os valores que tiver recebido, a título de comissão. O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído.

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 (Art. 903, CPC/15). O auto de arrematação somente será assinado pelo juízo, após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do gestor judicial do sistema.

RELAÇÃO DO BEM: IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 24, tipo "E" localizado no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Pavimento Terreo Posterior, do EDIFÍCIO JACARANDÁ, BLOCO 2, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORTO – SECÇÃO II, situado às RUAS DOIS, QUATRO, e CINCO e VIELA DOIS, na Vila Amália, no 8º Subdistrito-Santana, d/ Capital, contendo, área útil ou privativa de 52,9147m², área comum de 26,1052m², área total construída de 79,0199 m², e fração ideal no terreno de 0,705031% ou 48,4333m², cabendo-lhe uma vaga indeterminada, em local descoberto, para um veículo de passeio, nos pátios de estacionamento, localizados nas áreas adjacentes aos edifícios. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 305.090.0004-2 (AM). Matriculado no 3º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 56.104.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 79,0199m², a.ú 52,9147m², 01 vagas de garagem, Cond. Residencial Horto Seccao II, Vila Regente Feijó, São Paulo-SP.

ÔNUS: R.02 HIPOTECA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL; AV. 04 PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – SP, proc. 1297/97; AV. 05 PENHORA expedida nestes autos.

Obs: Consta que a Credora hipotecaria foi substituída pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA, (conf.fl.s.1448)

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais) para abr/2022 (conf.fl.s.1068-1069), que deverá se atualizado no dia do leilão.

VALOR DO DEBITO EXEQUENDO: R\$ 462.237,32 (quatrocentos e sessenta e dois mil e duzentos e trinta e sete reais e trinta e dois centavos) para abr/2022 (conf.fl.s.1072).

Inexiste ate a presente data, recurso ou causa pendentes de julgamento sobre o(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica.

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.Nada Mais. São Paulo, 10/05/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**