

08ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JEFFERSON CARLOS DA SILVA e DANIELI GIROTO FERNANDES GARROTE**, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A – EMGEA)**. O Dr. **Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**, MM. Juiz de Direito da 08ª Vara Cível do Foro de Guarulhos – 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 do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0066494-34.2012.8.26.0224** em que **CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DA VILA AUGUSTA**, 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/01/2025 às 16h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/02/2025 às 16h e 20min (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: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Rotary, 343 (antigo 1180), S/Nº, Apto. 111, 11º Andar – Bloco A - do Empreendimento Residencial Portal de Vila Augusta - Vila São João, CEP 07044-010, Guarulhos SP.

DÉBITOS: Consta débitos de alienação fiduciária no montante de **R\$ 696.630,57 (02/2024–fls.759-760)**; consta débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 9.948,22 (08/2024)**; constam débitos condominiais no montante de **R\$ 143.251,67 (ago/2024-fls.850-854)**. 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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e

não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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 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.

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, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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 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 E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 111, localizado no 11º andar ou 13º pavimento do bloco A, do empreendimento Residencial Portal de Vila Augusta, situado à rua Dona Olga, esquina com a avenida Rotary, na Vila São João, Vila Augusta, perímetro urbano, possuindo área privativa de 51,035m², a área comum de 38,1040m², com a área total construída de 89,139m², com o coeficiente de proporcionalidade de 1,00%, sobre o terreno que possui a área total de 3.000,00m², cabendo o direito de uso de uma vaga de estacionamento de veículo, em lugar indeterminado e sujeita a atuação de manobrista. O referido condomínio foi instituído conforme Registro nº 228, feito na matrícula nº 49.028, desse Serviço Registral. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: O apartamento possui dois dormitórios, sala, cozinha, wc e área de serviço, sendo que a cozinha e os banheiros tem azulejo até o teto e o piso de todo o apartamento é de cerâmica, fui informada pela moradora, que o apartamento nunca foi reformado (conf.fl.s.353). **Cadastro Municipal sob nº 111.52.55.0066.01.043. Matriculado no 1º CRI de Guarulhos/SP sob o nº 90.245.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 89,139m², a.ú 51,035m², vaga de garagem, Res. Portal de Vila Augusta, Guarulhos – SP.

ÔNUS: R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A – EMGEA). **AV.4 PENHORA** expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para dez/2018 (conf.fl.s.405).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 249.766,67 (duzentos e quarenta e nove mil e setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para nov/2024 - que será atualizado conforme tabela prática 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, § 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. Guarulhos – SP, 22 de November de 2024.

Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira,
MM. Juiz de Direito da 08ª Vara Cível do Foro de Guarulhos – SP