

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA CÍVEL FORO DE COTIA

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos requeridos **DANIEL GUSTAVO GALVÃO (CPF: 317.291.728-22)**, **INTERESSADO ADEMIR NUNES DA SILVA (CPF: 052.832.228-10)**, **JOSEFA MARIA DE FATIMA RAMOS (CPF: 099.696.708-75)**, **FATIMA DA SILVA SALANDIM (CPF)**, extraído dos autos do AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO, promovida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILA D ESTE (CNPJ: 05.343.254/0001-26)**, Processo nº **0004056-47.2019.8.26.0152**.

A **DRA. RENATA MEIRELLES PEDRENO**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Cotia/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br)**, em **1ª Praça com início no dia 16/12/2024 às 11:00 horas e com término no dia 19/12/2024 às 11:00 horas**, entregando-o quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 19/12/2024 às 11:01h horas e com término no dia 24/01/2025 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **50%** do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 885 - O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: O APARTAMENTO Nº 34-B, localizado no 3º pavimento do Edifício Luiz Pedroso de Barros, situado no Travessa Rio Priore - Estacionamento Onze, nº 33, integrante do Conjunto Habitacional "Raposos Tavares", 13º subdistrito Butantã, com a área de privativa de 42,05m², área comum de 6,37m², área total de 48,42m², fração ideal de 2,0833% no terreno. Contribuinte nº 186.071.0032-6. Matrícula nº 129.948 18º CRI São Paulo/SP. **Avaliação:** R\$ 150.000,00 em novembro/2021 (fls. 163), homologada por decisão de fls. 172.

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 a alienação judicial eletrônica.

ÔNUS: Consta na referida matrícula **Av. 07** – Penhora Exequenda, valor desta ação no importe de R\$ 219.841,07 para junho/2024. **Av. 08** – Indisponibilidade de Bens, nos autos do proc. 1001229-18.2018.5.02.0502, por TRT da 2ª Região. Penhora no rosto dos autos, processo nº 0011019-65.2010.4.03.6100, promovida 10ª Vara Federal Cível São Paulo. Penhora no rosto dos autos, processo nº 1001229-18.2018.5.02.0502, promovida 2ª Vara Trabalho de Taboão da Serra. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

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 VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: O valor mínimo para venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada que corresponde a **R\$ 172.900,00**. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor da avaliação atualizada **R\$ 86.450,00** para outubro/2024.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento e/ou desdobro de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, 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 exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. Pagamento parcelado: Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3562-6726 e/ou pelo e-mail: contato@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. RENATA MEIRELLES PEDRENO

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Cotia/SP