

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
5ª VARA CÍVEL DO FORO DE TAUBATÉ/ SP

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos do Contrato de Alienação Fiduciária do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **MICHAEL BRUNO DE PAULA** (CPF: 433.816.578-28), do credor hipotecário **BANCO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91) e da **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**, extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, promovida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE TRENTON** (CNPJ: 28.258.522/0001-07). PROCESSO: **1001193-40.2019.8.26.0625**.

A **DRA. MARIA DE FÁTIMA GUIMARÃES PIMENTEL DE LIMA**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Taubaté / 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 27/01/2025 às 11:00 horas e com término no dia 30/01/2025 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 30/01/2025 às 11:01 horas e com término no dia 25/02/2025 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor atualizado da avaliação, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 102, DO BLOCO 07, DO RESIDENCIAL PARQUE TRENTON, localizado na Avenida Helvino Moraes, nº 1000, Vila São José, Taubaté – São Paulo, localizado no térreo ou 1º pavimento do bloco 07 do empreendimento denominado “Residencial Parque Trenton”, com área privativa 46,43m², área comum de 49,4392m², dos quais 10,35m², correspondem à vaga de garagem nº 32, localizada na área de divisão não proporcional, totalizando 95,8692m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,002015960. Matrícula 145.340 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP. Cadastrado junto a Prefeitura sob Inscrição Cadastral nº 63016001099. **Termo de Penhora:** fls. 167. **Fiel Depositário:** Nomeado depositário o executado Michael Bruno de Paula. **Avaliação (fls. 274):** R\$ 160.000,00 em fevereiro/2021, homologado por decisão de fls. 295.

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme **R.8** – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor de Banco Brasil S/A, débitos da alienação no valor de R\$ 222.352,74 para outubro/2023. **AV.10** – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 34.579,80 para abril/2024. Constam débitos de IPTU em aberto junto a Prefeitura dos exercícios de 2018 à 2024 no importe de R\$ 9.151,84 para novembro/2024. Não contam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

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 – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 200.692,00** (novembro/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 100.346,00** (novembro/2024). Obs.: Os valores para quitação plena do imóvel é de **R\$ 266.084,38**, referente ao Contrato da Alienação Fiduciária, débitos da Ação (condomínio) e IPTU.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de 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.

DA ARREMATÇÃO: 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). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá 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). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **(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 **50%** do valor de avaliação

atualizada. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

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%** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de TED/PIX na conta a ser informada, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM n. 1625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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: Em casos de suspensão, cancelamento, remissão, adjudicação ou acordo, o leiloeiro deverá aprestar as despesas gastas com o leilão nos autos, que deverá ser paga pelo executado ou em acordo com ambas as partes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-6726 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS 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 publicado na rede mundial de computadores na forma de lei.

DRA. MARIA DE FÁTIMA GUIMARÃES PIMENTEL DE LIMA
Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Taubaté