

SILVEIRA LEILÕES

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUMARÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA de bem imóvel, e para intimação da executada **Cintia Cristina Gonçalves** (CPF/RFB:481.742.068-50), da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ/RFB: 00.360.305/0001-04), do Fundo de Arredamento Residencial (CNPJ/RFB: 03.190.167/0001-50), da Prefeitura Municipal de Sumaré (CNPJ/RFB: 45.757.660/0001-00), terceiros e demais interessados. O Doutor André Pereira de Souza, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sumaré do Estado de São Paulo, na forma da Lei.

FAZ SABER: A todos quantos o presente Edital vier ou dele tiverem conhecimento, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de execução de título extrajudicial, processo nº 1010875-82.2019.8.26.0604, requerida por **Condomínio Residencial Águas de Ibirá (CNPJ/RFB:23.871.613/0001-08)**, em face da executada acima qualificada, que nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil e provimento CSM nº 1.625/09 TJ/SP, foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, de acordo com as regras a seguir expostas.

DAS PRAÇAS: O leilão será conduzido em duas praças à 1ª praça terá início em **18 de setembro de 2024, às 15:00 horas** e encerrará em **20 de setembro de 2024, às 15:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **20 de setembro de 2024, às 15:00 horas** e encerrará em **15 de outubro de 2024, com término às 15:00 horas**, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem imóvel**.

DO CONDUTOR DAS PRAÇAS: Os leilões serão realizados na modalidade *online* pelo Leiloeiro Oficial, **Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, Matrícula JUCESP nº 843**, com escritório à Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP: 13092-509 através da plataforma Silveira Leilões pelo seu portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>.

BEM IMÓVEL: Direitos sobre o Apartamento nº 01, localizado no térreo, do Bloco I, do Condomínio Residencial Águas de Ibirá, situado na Rua 01, nº 445, Jardim das Águas, Distrito de Nova Veneza na cidade de Sumaré/SP, CEP: 13177-906, contendo de uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços, com as seguintes áreas: privativa de 48,350m2, comum total de 6,1976m2, real total de 54,5476m2 com fração ideal no terreno de 68,3733m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,5000% do terreno, onde está construído o conjunto habitacional e nas partes comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, descoberto, nas vagas existentes no estacionamento. Matrícula imobiliária nº 166.518 do Cartório de Registro de imóveis de Sumaré/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 177.954,86 (março/24) que atualizado até a presente data pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfaz o valor de **R\$ 179.775,84 – Fls. 237/246**.

DÉBITOS: Eventuais ônus e os débitos tributários, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências nos termos do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional e artigo 908 do Código de Processo Civil.

SILVEIRA LEILÕES

ÔNUS: Consta na averbação nº 01 da referida matrícula imobiliária, que o imóvel bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal – CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos com as devidas restrições descritas. Consta no registro nº 03 da referida matrícula imobiliária Alienação Fiduciária em Favor da Caixa Econômica Federal – CEF na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 70.000,00; Consta na averbação nº 05 da referida matrícula imobiliária a penhora exequenda dos direitos da devedora fiduciante do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$7.833,39, figurando como depositária a executada. O débito da presente ação atualizado até 26 de julho de 2021 perfaz o valor de **R\$ 7.833,39** – Fls. 128.

OUTRAS INFORMAÇÕES: Nos termos da petição e demonstrativo de débito encartada nos autos às fls. 150/170 pela Caixa Econômica Federal – CEF, o valor da dívida do contrato de financiamento habitacional em abril de 2022 perfaz aproximadamente o valor de **R\$ 44.164,75**.

DA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o cadastro gratuito com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do encerramento do leilão no site do leiloeiro oficial através da plataforma **Silveira Leilões** pelo seu portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br> e, posteriormente a aprovação do cadastro, efetue a sua habilitação para o lote que deseja lançar. O leiloeiro oficial pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entenderem suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro oficial, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance não inferior ao valor da avaliação atualizado, resguardado o lance que ofereça preço vil; caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável sob pena de se desfazer a arrematação. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, a ser pago pelo arrematante diretamente ao leiloeiro oficial, através de depósito bancário em nome de Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, (CPF: 168.306.188/86), Banco Bradesco, conta poupança nº 1001775-0, agência nº 6627, Chave PIX: contato@silveiraleiloes.com.br, bem como deverá o mesmo dar quitação mediante recibo que não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias, deduzido as despesas incorridas.

SILVEIRA LEILÕES

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar: até o início da primeira etapa, proposta por valor que não seja inferior ao valor da avaliação; e até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil. As propostas deverão ser enviadas aos cuidados do Leiloeiro Oficial, através do e-mail: contato@silveiraleiloes.com.br.

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a consequente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes, bem como todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

DOS DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, que subrogarão no preço da arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional, na forma do artigo 908, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem* sub-rogam-se sobre o preço do lance. Os débitos hipotecários serão extintos nos termos do artigo 1.499, IV do Código Civil. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento).

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se os executados, após a publicação do Edital, pagarem a dívida ou celebrar acordo antes de adjudicado ou alienado o bem, deverão apresentar até a data e hora designadas para os leilões, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto a remição da execução ou celebração do acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado, juntamente com o depósito judicial correspondente à comissão do Leiloeiro Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação por quem ser causa.

Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP sob nº 843, autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de alienação particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente imóvel, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

Será o edital, afixado e publicado na forma da Lei. Regras e condições estão disponíveis no portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>. Dúvidas pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a ação, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP nº 843, situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, sala 01, Campinas/SP, contatos: telefone: (19) 3794-2030 e celular/WhatsApp (19) 98138.3065 e e-mail: contato@silveiraleiloes.com.br.

SILVEIRA LEILÕES

A publicação deste edital supre eventual insucesso na notificação pessoal dos executados, cônjuges, proprietários, coproprietários, usufrutuários, credor fiduciário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores, herdeiros, representantes legais, municipalidade e demais interessados, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para intimação pessoal, na forma do art. 889, incisos I a VII e parágrafo único do Código de Processo Civil. Nada mais. Sumaré/SP, 12 de julho de 2024.

Doutor André Pereira de Souza

Juiz de Direito

Marcelo Emídio F. P. Silveira

Leiloeiro Oficial – matrícula JUCESP nº 843