

1ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPEVI/SP

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS e de intimação das partes requerente(s) e requerido(a)(s), bem como, seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), e Credor Hipotecário, Alienante Fiduciário, (se houver) e advogado(s). O Doutor GUSTAVO DE AZEVEDO MARCHI, MM JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPEVI/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por CONDOMINIO NOVA SÃO PAULO em face de GRISELDA NANCI GRAGNOLATI, CARINA GRAGNOLATI E GUILHERMINO GRAGNOLATI, Processo nº 0000658-27.1999.8.26.0271 e que foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por MEIO ELETRÔNICO, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009, através do site gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Av. Senador Vergueiro, 3597 – cj. 54 – São Bernardo do Campo/SP – Tel.: (11) 4425-7652, email: atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – A 1ª PRAÇA será realizada por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lanceja.com.br, com **abertura a partir das 13h00 do dia 21 de junho de 2016**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos três dias subsequentes, seguir-se-á, sem interrupção no dia 23/06/2016 às 13h01, a 2ª PRAÇA, encerrando-se em **13 de julho de 2016, às 13h00**, horário de Brasília.

DOS BENS: LOTE ÚNICO – IMÓVEL Matrícula 14.568 do Cartório do Registro de Imóveis de Cotia/SP, localizado na Rua Alameda Eugênio de Lima, nº 252, Condomínio Nova São Paulo, Lote 23 da Quadra F, que assim se descreve: UNIDADE AUTÔNOMA Nº F-23, da Segunda Etapa do denominado Condomínio Nova São Paulo, localizado junto ao loteamento Refúgio dos Pinheiros, no lado esquerdo da Estrada do Itaqui no trecho de quem vai da Vila de Itapevi, para Rodovia Castelo Branco e aproximadamente 250,00 metros aquém desta, perímetro urbano do Município de Itapevi, Comarca de Cotia – São Paulo, correspondendo-

lhe à fração – ideal de 0,2288% nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns; correspondendo-lhe a área total de 720,51 metros quadrados, sendo 496,38 metros quadrados referentes à área de propriedade e uso exclusivos da unidade autônoma, e representados pelo “Terreno nº 23” da Quadra “F”, e 224,13 metros quadrados de área de propriedade e uso comuns. O “Terreno” integrante da unidade autônoma ora descrita, assim se caracteriza: - Colocando-se o observador de frente para o mesmo, na via para o qual este faz frente: medindo pela frente, em dois segmentos, sendo um de 10,00 metros e outro de 5,65 metros, confronta-se no primeiro segmento, com a Alameda Eugênio de Lima e no segundo, com área de propriedade e uso comuns; pelo lado direito, 34,00 metros confronta-se com o “Terreno nº 22” da mesma quadra: pelo lado esquerdo, 30,77 metros confronta-se com a área de propriedade e uso comuns e com o “Terreno nº 24” da mesma quadra; pelos fundos 15,00 metros confronta-se com o “Terreno nº 07” da mesma quadra. Todas as medidas são aproximadas. Contribuinte nº 4.096-007-000. **Consta na Matrícula as seguintes averbações:** **Av.10** datada de 09/08/84, para constar que foi edificada uma residência unifamiliar tipo-modelo I, com a área de 115,25 metros quadrados, com frente para a Rua 14; **Av. 11** datada de 30/07/85, para constar em virtude da alteração no empreendimento NOVA SÃO PAULO, o imóvel passou a ter a seguinte descrição: A unidade autônoma mede 15,55 metros em dois segmentos, sendo um de 10,00 metros e outro de 5,55 metros de frente para a Alameda Eugênio de Lima e para a área de uso comum; do lado direito de quem da Alameda Eugênio de Lima e da área de uso comum olha para a unidade autônoma mede 34,00 metros, confrontando com a unidade autônoma nº F-22; do lado esquerdo de quem da Alameda Eugênio de Lima e da área de uso comum olha para a unidade autônoma mede 30,77 metros, confrontando com a área de uso comum e com a unidade autônoma nº F-24; e, nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com a unidade autônoma nº F-7; área total 920,95 m², área privativa 496,38m², área comum 424,57 m², área de divisão não proporcional - m²; fração ideal no terreno e nas coisas de fins proveitosos do condomínio de 0,2333; **Av.14** datada de 27/11/1986, para constar que a residência averbada sob nº 10 na presente, recebeu o número 252 da Rua 14; **R.18** datada de 27/11/1986, para constar segunda e especial **HIPOTECA** em favor de BCN – SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A; **Av. 20** – Para constar a alteração da razão social de BCN – SEU LAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A para BCN – CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, tendo este sido incorporado pelo BANCO DE CREDITO NACIONAL S/A; **Av.23** datada de 08/06/93 para constar que o imóvel

encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itapevi sob nº 23114.2447.0785.00000; **R.24** – Para constar Formal de Partilha; **AVALIAÇÃO de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), Setembro/2014, a qual será atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça/SP nos dias das realizações das hastas.** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra. O imóvel poderá ser visto no seu respectivo endereço, sendo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas agendadas para as praças. **OBSERVAÇÃO:** (i) De acordo com informação extraída do laudo de avaliação constante nos autos a área total construída é de 279,44m², não averbado na matrícula. (ii) Consta débitos condominiais no valor de R\$ 215.751,35 (duzentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos), atualizados até 23/11/2015.

- **DO VALOR MÍNIMO PARA A VENDA DO(S) BEM(NS)** - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) imóvel(is) apregoado(s) será o valor igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. No segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e a Alienação se dará pelo maior lance ofertado, o qual será levado à apreciação do MM. Juízo. (Art. 891 Parágrafo Único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009).

- **DOS DÉBITOS** – (I) Eventuais ônus sobre o imóvel, especialmente débitos de condomínio, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, que serão sub-rogados no valor do lance vencedor, nos termos do Artigo 130 do Código Tributário Nacional, mediante apresentação pelo arrematante de extrato atualizado. Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens. (II) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com eventuais desmontagem, remoção, transporte e transferência do(s) bem(ns) arrematado(s);

- **CONSIDERAÇÕES:** Quanto ao entendimento desta Vara sobre a questão dos débitos, faz saber: (I) As dívidas condominiais anteriores à arrematação deverão ser quitadas pelo arrematante, que poderá se valer de parte do valor obtido com a alienação em hasta pública, desde que faça o requerimento de reserva antes da satisfação do crédito, sob pena de preclusão, de acordo com o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no âmbito do Resp nº 1.092.605 – SP; (II) Com

efeito, entendimento em contrário no sentido de que o valor da arrematação não possa ser utilizado para pagamento das dívidas de condomínio confronta com a ideia de que tais ônus têm natureza *propter rem*, em que a dívida é garantida pelo próprio bem que lhe deu origem; (III) Ademais, milita contra a própria efetividade da execução, já que em muitos casos, quando o valor da dívida de condomínio for próximo do valor do próprio bem, desestimulará interessados na sua arrematação, considerando a vedação da alienação por preço vil.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, diretamente a Leiloeira em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação, comissão esta, não incluída no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009), sendo certo que não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, sendo deduzidas as despesas incorridas.

- **DOS LANÇOS – Os lances deverão ser ofertados pela Internet**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do r. leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por email, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** O arrematante terá o prazo de até 24 horas para realizar o depósito do lance, em favor dos autos e da leiloeira. Sob pena de sujeitar-se as sanções previstas nos arts. 19 e 21 do Provimento CSM n. 1625/2009). Só será assinado o auto de arrematação pelo Juiz de Direito após a efetiva **comprovação** do pagamento integral do bem e da comissão da leiloeira.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO – Se o (a) executado (a) pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do CPC,

deverá apresentar até a data e hora designadas para a praça, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) executado (a) pagar a importância atualizada da dívida, acrescidas de juros, custas, honorários advocatícios, bem como, a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

- **DA ADJUDICAÇÃO** - Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo exequente, a partir da publicação do Edital, este ficará responsável pela comissão de 5% devida a Leiloeira Oficial.

- **ACORDO**: Sendo celebrado acordo entre as partes, à partir da publicação do Edital, com a suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a leiloeira comissão devida a Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento) do valor do acordo.

- **DOS EMBARGOS À ARREMATACÃO** - Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a serem julgados procedentes os Embargos à Arrematação.

Observações: A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC.

O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não está obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892 § 1º CPC).

Todas as regras e condições das Praças estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br;

Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

Ficam as partes requerente(s) e requerido(a)(s), cônjuge(s)/ Credor Hipotecário, Alienante Fiduciário, (se houver), advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Itapevi (SP), 31 de março de 2016.

Dr. Gustavo de Azevedo Marchi, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Itapevi/SP.