3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERONIMO DE CAMARGO II**, inscrito no CNPJ nº 23.514.930/0001-69, o(a)(s) Executado(a)(s): **JESSICA RODRIGUES DO NASCIMENTO**, inscrita CPF nº 424.996.558-95, o conjugue e coproprietário **ISMAEL SOUZA DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF nº. 058.137.029-54, e seus representantes legais, cônjugue(s) se casado(s) for(em), demais interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04 e advogado(s)

O DOUTOR ROGÉRIO A. CORREIA DIAS, MM. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 1001852-97.2020.8.26.0048 - Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo Andre – SP – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website **www.lanceja.com.br**, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no dia 19 de setembro de 2022, à partir das 10h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 21/09/2022, às 10h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 21/09/2022, à partir das 10h31, **se estendendo até o dia 11 de outubro de 2022, às 10h30**, sendo admitidos lanços pelo valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP. A alienação se dará pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o

período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participar da hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário **(1) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br, com antecedência ao leilão**, e **(2)** o cadastro prévio no site **www.lanceja.com.br**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(III) O cadastro é pessoal e intransferível**, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; **(V)** A Leiloeira e a plataforma **www.lanceja.com.br** poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão; **(VI) O cadastramento, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site www.lanceja.com.br**; **(VII)** O interessado após a conclusão do cadastro deverá solicitar a habilitação para o referido leilão.

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS DA FRAÇÃO DE 50% QUE A EXECUTADA JESSICA RODRIGUES DO NASCIMENTO POSSUI SOBRE O IMÓVEL SITUADA NA AV. JERÔNIMO DE CAMARGO, Nº 9.695 – APTO. 34 – 3º ANDAR – TORRE 18, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERÔNIMO DE CAMARGO II, BAIRRO DE CAETETUBA, NO MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP, conforme transcrição da matrícula a saber: IMÓVEL: Apartamento 34, situado no 3º Andar do Torre 18, do “Condomínio Residencial Jerônimo de Camargo II”, localizado na Avenida Jerônimo de Camargo, nº 9.695, Bairro de Caetetuba, Zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de 49,910 m², área comum total de 63,587m² e área total de 113,497m², com a fração ideal de 0,277778% do terreno, contendo: sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes confrontações: pela frente com Hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio; do

lado direito com apartamento nº 33; do lado esquerdo com áreas do condomínio; e nos fundos com áreas do condomínio. **Cadastro Municipal:** nº 09.243.356-00-0129158. **Matrícula** nº 114.671 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP. **ÔNUS: R.02** Para constar Venda e Compra – Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no programa Minha Casa Minha Venda – PMCMV – Recursos FAR formalizado de acordo com a Lei nº. 4.380/64, dos arts. 2º e 8º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, datado de 20 de março de 2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, vendeu o imóvel aqui matriculado a JESSICA RODRIGUES DO NASCIMENTO e seu marido ISAMAEL SOUZA DO NASCIMENTO; **R.03** - para constar CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA à Caixa Econômica Federal, já qualificada tendo como devedores fiduciários Jessica Rodrigues do Nascimento e seu marido Ismael Souza do Nascimento. **OBSERVAÇÃO 1): Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada no dia 17/06/2021 no site da Prefeitura da Estância de Atibaia/SP, consta de Débitos de IPTU, no valor total de R\$ 1.293,29. **OBSERVAÇÃO 2) Débito em aberto junto a fiduciária (Caixa Econômica Federal): R\$ 36.322,92, para agosto de 2020 (fls. 93 dos autos).** **Observação 3):** Deve ser preservada a parte de eventuais terceiros alheios à execução, na proporção da respectiva cota parte ou meação, do produto da alienação. **Observação 4):** O imóvel pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. “Venda ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:** R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais), novembro/2019. **AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL LEVADO A LEILÃO:** R\$ 49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 122.856,91 (cento e vinte e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e noventa e um centavos), agosto/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL LEVADO A LEILÃO:** R\$ 61.428,45 (sessenta e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos), pela Tabela Prática do TJ/SP. **OBSERVAÇÃO 5):** o valor do débito em aberto junto à fiduciária é de R\$ 36.322,92 (fls. 93 – para agosto/20) e o do débito aqui em execução é de R\$ 13.680,16 (fls. 282/283), bem como que a penhora levada a efeito nos autos incide sobre a fração de 50% dos direitos sobre o imóvel (fls. 62). O preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação (fls. 139). Eventuais propostas de aquisição por valor inferior, **desde que sejam, no mínimo, correspondentes à soma dos valores mencionados no item 1 da r. decisão de fls. 145,** serão, no entanto, consignadas nos autos para exame.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 13.680,16 (treze mil, seiscentos e oitenta reais e dezesseis centavos), novembro/2021.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do

CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: www.lanceja.com.br, 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 leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:

O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.;

(II) - PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observada as condições da r. decisão de fls. 145/146, sinal de 50% (cinquenta por cento) e o restante em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, ficando o próprio bem como garantia do pagamento. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.*

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC)

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, sendo certo que o imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente.** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A leiloeira fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(d)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(g)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(h) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, constantes na matrícula do imóvel, no endereço**

constante nos autos, incidirá a disposição do art.889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (i) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; (j) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERONIMO DE CAMARGO II**, o(a)(s) Executado(a)(s): **JESSICA RODRIGUES DO NASCIMENTO**, o conjugue e coproprietário **ISMAEL SOUZA DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF nº. 058.137.029-54, e seus representantes legais, cõnjuge(s) se casado(s) for(em), demais interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Atibaia/SP, 13 de maio de 2022.

DOUTOR ROGÉRIO A. CORREIA DIAS, MM. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ATIBAIA/SP.