

2ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Silvana Maria Reis** (CPF 063.770.428-25), bem como do coproprietário **Edson Mascaro** (CPF 140.300.448-08), da credora hipotecária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04) e sua sucessora **Empresa Gestora de Ativos - EMGEA** (CNPJ 04.527.335/0001-13), nos autos da **Ação de Cobrança** requerida por **Condomínio Residencial Parque das Alamedas**. Processo nº **0359058-05.1998.8.26.0009**.

O Dr. **Otávio Augusto de Oliveira Franco**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **12/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **14/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **09/12/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, mediante comprovação dos valores efetivamente gastos. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, mediante comprovação dos valores efetivamente gastos. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O apartamento nº 24, tipo I, localizado no 3º meio lance de escadas – 2º pavimento-tipo, do Bloco 12, integrante do empreendimento “RESIDENCIAL PARQUE DAS ALAMEDAS”, situado à Rua Pascoal Ranieri Mazzilli, nº 119, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com área útil de 51,05m², a área comum de 36,34m² e a área total construída de 87,39m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,280024% do terreno e a fração ideal em relação ao Bloco de 5,60312%, tendo o direito à utilização de 1 vaga, para a guarda de veículo de passeio, em local indeterminado, na garagem coletiva descoberta. O terreno onde se acha edificado o empreendimento, encerra a área de 15.480,00m². Imóvel objeto da matrícula 118.610 do 6º CRI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 155.230.0012-3 em área maior.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Pascoal Ranieri Mazzilli, nº 119, Apto 24 – Bloco 12, Condomínio Residencial Parque das Alamedas, Vila Mendes – São Paulo/SP. O apartamento possui 51,05m² de área útil constituída por sala de estar e jantar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço e o direito ao uso de uma vaga de garagem.

Ônus da Matrícula – Consta no R.4 (10/08/1993) a hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.7 (09/08/2016) a penhora exequenda. Consta na Av.8 (07/11/2023) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1001483-78.2016.5.02.0431 do TRT 2ª Região.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Avaliação do bem – (março/2024) – R\$230.500,00 que atualizada até agosto/2024 perfaz R\$233.720,08. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido 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 alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada, o coproprietário, a credora hipotecária e sua sucessora e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 13/09/2024.

Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz de Direito