

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Elizangela da Silva Vieira** (CPF 202.712.448-95), bem como a credora hipotecária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Cobrança** requerida por **Condomínio Conjunto Residencial San Marino II**. Processo nº **0012277-75.2008.8.26.0161**.

A Dra. **Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/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 **11/11/24**, 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 **05/12/24**, 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](http://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 50% (cinquenta 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](http://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 lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. 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, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Apartamento nº 1, localizado no andar térreo do Bloco 3B, do Conjunto Residencial San Marino II, na Rua Pau do Café nº 917, neste distrito, município e comarca, com a área útil de 48,7890m<sup>2</sup>, a área comum de 44,1451m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 92,9341m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,35713% no terreno do condomínio, com direito a uma vaga indeterminada no estacionamento localizado no andar térreo (parte externa) do condomínio. Imóvel objeto da matrícula 41.037 do 1º CRI de Diadema/SP com Inscrição Municipal sob o nº 2405504100.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Pau do Café, nº 917, Residencial San Marino II – Diadema/SP. Trata-se de apartamento com 48,789m<sup>2</sup> de área útil com direito ao uso de uma vaga de garagem.

**Ônus** – Consta na Av.1 (17/07/2003) a hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.2 (24/07/2018) a penhora exequenda. Consta na Av.3 (30/11/2020) a penhora em favor de Fortenfe Empreendimentos LTDA. extraída dos autos sob o nº 0003445-19.2009.8.26.0161 do 3º Ofício Cível de Diadema/SP.

**Da Hipoteca** – Haverá sub-rogação do arrematante na hipoteca, persistindo a Caixa Econômica Federal como credora hipotecária mesmo após a arrematação, conforme decisão de fls. 429.

**Avaliação** – (abril/2017) – R\$191.245,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$274.045,73. 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, a credora hipotecária 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. Diadema, 02/10/2024.

**Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral**  
Juíza de Direito