

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º LEILÃO
Processo nº 0140836-94.1998.8.26.0001

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SERGIO MURAUSKAS (CPF/MF Nº 691.937.548-68)** e seu cônjuge **ANADIR APARECIDA SCABORA MURAUSKAS (CPF/MF Nº 904.806.948-34)**; bem como do credor hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305-0001/04)**.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

A MM. Juíza de Direito Dra. Fabiana Tsuchiya, da 7ª Vara Cível – Foro Regional I - Santana, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Procedimento Sumário, ajuizada por **CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL VITORIA REGIA II (CNPJ/MF Nº 58.409.731/0001-75)** em face de **SERGIO MURAUSKAS (CPF/MF Nº 691.937.548-68)**, nos autos do Processo nº 0140836-94.1998.8.26.0001, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

Imóvel localizado na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, Apartamento nº 32, Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo/SP, CEP: 02611-002.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Municipal
66.264 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de SP	071.431.1915-6

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do bloco 08, do Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II, com entrada pela Avenida Parada Pinto, nº 3.420, no 8º Subdistrito-Santana de São Paulo, contendo área útil de 49,27m² e área comum de 13,50m², inclusive uma vaga indeterminada descoberta localizada no pavimento térreo do respectivo bloco, finalizando área total de 62,77 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,0006993%.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 02	12/09/90	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
R. 03	01/03/05	Penhora Exequenda	0140836-94.1998.8.26.0001	Condomínio Parque Residencial Vitória Régia II

OBS. 01: O apartamento é composto por 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 1 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem indeterminada. O Condomínio é composto recepção localizada no hall dos elevadores, salão de festas, quadra poliesportiva, parquinho infantil, 13 (treze) torres, tendo cada uma delas com pavimento térreo mais 13 (treze) andares, com 08 (oito)

apartamentos por andar, tendo o piso térreo, apenas 06 (seis) unidades. (Laudo de avaliação às fls. 522/553).

OBS. 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada no R. 02 será extinta.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos até a data de confecção desse edital.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 190.000,00 (Out/2014 – Laudo de Avaliação às fls. 522/553 – Homologação às fls. 554).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 334.704,28 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 3.751,15 (Nov/2024) – R\$ 3.109,56 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 641,59 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 577.489,24 de Débitos Condominiais e R\$ 84.754,99 de Honorários Advocatícios (Nov/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DAS DATAS

1. 1º E 2º LEILÃO

A 1ª praça terá início em **16 de dezembro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 19 de dezembro de 2024, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de dezembro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 21 de janeiro de 2025, às 15 horas.**

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação** (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.imperioleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada

arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, Renata Raissa Rodrigues, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.183, através do site da **IMPÉRIO LEILÕES** (www.imperioleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.

5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO

Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser depositada através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do

bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES

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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@imperioleiloes.com, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Império Leilões, no seguinte endereço: www.imperioleiloes.com.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. FABIANA TSUCHIYA
JUÍZA DE DIREITO

