

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2ª Praça de Leilão e para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requerida **ALEXSANDRA SILVA DIAS** (CPF 269.195.338-63), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), credor(a) trabalhista **ANA PAULA INOCENCIO LINO** (CPF 157.636.918-81), credores trabalhistas **ALAN BRUNO DA SILVA** (CPF 425.837.198-07), **BRUNO ALMEIDA SILVA DE SOUZA** (CPF 052.107.795-80), **ANA PAULA INOCENCIO LINO** (CPF 157.636.918-81), **ANTONIO MARCOS DA SILVA FERREIRA** (CPF 413.750.298/60), **FABIO DE SOUZA SANTOS** (CPF 351.498.798-00), do credor tributário **MUNICIPIO DE TABOÃO DA SERRA/SP**, expedido nos autos do - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo nº 1005095-54.2016.8.26.0609 em trâmite perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra, Estado de São Paulo** movido por **CONDOMÍNIO ECO'S NATUREZA CLUBE** (CNPJ 14.157.621/0001-98).

O Dr. Matheus Barbosa Pandini, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

1. **DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL** – O Apartamento nº 92, localizado no 9º pavimento da Torre 04 – Edifício Rouxinol, do Condomínio Eco's Natureza Clube, situado na Estrada São Francisco nº 2.701, nesta cidade, contendo: área privativa coberta de 95,02 metros quadrados, área de uso comum de 73,94 metros quadrados, área de garagem de 20,70 metros quadrados, equivalente a duas vagas indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, área total de 189,66 metros quadrados, com fração ideal do terreno de 0,1475%. **Cadastro Municipal nº 36.23264.41.45.1088.04.036.1. Cadastro/Inscrição: 0063704 - Matrícula nº 7.004 do CRI da Comarca de Taboão da Serra/SP.**

2. **DA AVALIAÇÃO: R\$ 565.000,00 (abril/2021 – Conforme fls. 307/321 dos autos)**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 720.087,46 (maio/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

3. **ÔNUS:** Consta na referida matrícula, conforme **R.5 (23/05/2013), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF;** conforme **Av.6 (23/05/2013), Cédula de Crédito Imobiliário – CCI – série 0413, número 1 4444,0283145;** conforme **Av.7 (24/09/2019), INDISPONIBILIDADE** referente ao processo nº 1000959-96.2015.5.02.0502, da 1ª Vara do Trabalho da 2ª Região; conforme **Av.8 (07/08/2020), INDISPONIBILIDADE** referente ao processo nº 1000252-61.2018.5.02.0502, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; conforme **Av.9 (05/10/2020), INDISPONIBILIDADE** referente ao processo nº 1000055-45.2016.5.02.0501, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; conforme **Av.10 (15/09/2021), PENHORA** pela Secretaria da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, nos autos nº 1000282-61.2018.5.02.0502 da ação de execução trabalhista em favor de ANA PAULA INOCENCIO LINO; conforme **Av.11 (07/08/2024), INDISPONIBILIDADE** referente ao processo nº 1001629-69.2017.5.02.0501, do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, em São Paulo, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos em Dívida ativa referente aos exercícios 2013 a 2024 no valor de R\$ 56.123,22 e dívida de IPTU referente ao exercício de 2025 no valor de R\$ 2.390,60 (até 02/06/2025). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.

5. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 93.600,61 (abril/2022 – Conforme fls. 351/354).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.gaileiloes.com.br](http://www.gaileiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 12/08/2025, às 14hs00min, e termina em 15/08/2025, às 14h00min e; 2ª Praça começa em 15/08/2025, às 14h01min, e termina em 10/09/2025, às 10h00min.
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

9. **DA ARREMATAÇÃO 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.
10. **DO 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 da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).
- Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)
11. **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 12. DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os 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. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**
- 16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689 e WhatsApp (11) 9.8270-2280, do e-mail contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua Célia Polo Monteiro, 250, Marambaia Vinhedo, São Paulo/SP, CEP 13287-004. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida **ALEXSANDRA SILVA DIAS**, credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, credor(a) trabalhista **ANA PAULA INOCENCIO LINO**, credores trabalhistas **ALAN BRUNO DA SILVA, BRUNO ALMEIDA SILVA DE SOUZA, ANA PAULA INOCENCIO LINO, ANTONIO MARCOS DA SILVA FERREIRA, FABIO DE SOUZA SANTOS**, do credor tributário **MUNICIPIO DE TABOÃO DA SERRA/SP** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taboão da Serra, aos 05 do mês de junho do ano de 2025.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

MATHEUS BARBOSA PANDINI
JUIZ DE DIREITO