

## Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do executado Josue Quirino de Souza (CPF 254.356.748-83), Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Residencial Morada dos Pássaros (CNPJ 25.224.556/0001-92), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1024098-55.2016.8.26.0007.

O(a) Dr(a). Luiz Renato Bariani Pérez, MM Juiz(a) de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 6 (seis) de Novembro de 2024, 13:30:00 horas e término dia 8 (oito) de Novembro de 2024, 13:30:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada do respectivo lote.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 8 (oito) de Novembro de 2024, 13:31:00 horas e término dia 29 (vinte e nove) de Novembro de 2024, 13:30:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

[https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-ape-com-43m\\_-na-vila-cosmopolita/4381/](https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-ape-com-43m_-na-vila-cosmopolita/4381/)

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Lote em Hastas Públicas. Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 107, localizado no 10º pavimento do Bloco "A", integrante do empreendimento denominado "Residencial Morada dos Pássaros", situado na Rua Luiz Mateus, nº 2420, no Distrito de Guaianazes, com uma área privada de 43,120m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 36.727m<sup>2</sup>, (incluso o direito ao uso de 1 vaga de garagem indeterminada), uma área total de 79,847m<sup>2</sup>, sendo que do total 53,053m<sup>2</sup>, serão em áreas aprovadas edificadas e 26.794m<sup>2</sup>, em área descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,004773.

Matrícula nº 185.392 do 07º CRI de São Paulo.

Inscrição Municipal nº 137.041.0089-6.

Valor Original da Avaliação do Lote em Hastas Públicas: R\$ 34.412,82 para outubro de 2023

Valor Atualizado Avaliação do Lote em Hastas Públicas: R\$ 34.412,82 para setembro de 2024.

Matrícula. O imóvel foi havido por Josue Quirino de Souza, (CPF 254.356.748-83), enquanto solteiro (R. 01);

alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04) (Av. 02); e

penhora dos direitos de alienante fiduciante (propriedade resolúvel) e de posse oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1005492-12.2022.8.26.0704 (Av. 02).

Por meio da petição de fls. 1236/1237, em 11 de outubro de 2023 a Caixa Econômica Federal - CEF informou que *"em que pese a solicitação do juízo para informamos qual o valor já recebido dos devedores fiduciantes,*

*lembramos que o contrato tem duas fases: Fase de Construção (quando não há amortização do saldo devedor) e Fase de Amortização (após o término de obras, quando há amortização do saldo devedor). Desta forma, foram quitados os seguintes valores para o contrato referenciado:*

*Fase de construção: O valor total pago na fase de obras é de R\$ 5.133,19*

*Fase de amortização: o valor pago na fase de amortização é de R\$ 33.218,97."*

Apresentou o "Demonstrativo de Débito SIACI" elaborado em 05 de outubro de 2023 (pag. 1239), o qual permite verificar que:

- Escritura Pública de Alienação Fiduciária ou Contrato nº 855553032677.1 foi celebrada em 25 de julho de 2014, com previsão de pagamento do financiamento imobiliário em 360 (trezentos e sessenta) parcelas mensais e consecutivas;
- o valor original de cada parcela mensal do financiamento é de R\$ 5.290,94;
- até 05 de outubro de 2023 havia 37 (trinta e sete) parcelas mensais do financiamento em atraso, compreendidas aquelas vencidas entre setembro de 2020 e setembro de 2023;
- em 05 de outubro de 2023 o valor total das parcelas mensais não pagas, considerados os acréscimos contratuais, era R\$ 34.749,19;
- em 05 de outubro de 2023 o valor total das parcelas mensais então vincendas era R\$ 105.501,35; e
- em 05 de outubro de 2023 o valor da soma das parcelas mensais então vencidas e vincendas era de R\$ 140.459,43.

O r. despacho de pags. 1283/1286 decidiu: "(...) 2) Em observância aos critérios da decisão de f. 1195/1199, a Caixa Econômica Federal indicou que o valor pago para amortização do financiamento do imóvel é de R\$ 33.218,97 (f. 1237), o que representa o valor da avaliação dos direitos do executado quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 185.392 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo".

Em 04 de agosto de 2023 a Caixa Econômica Federal - CEF postulou *"que seja deferido o levantamento de eventual saldo remanescente em favor da CEF, após a satisfação do crédito do Condomínio Autor"* - pag. 1204.

Posse. Não é possível afirmar com certeza quem exerce a posse direta do imóvel atualmente.

Débitos de Condomínios. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial de cotas condominiais e encargos devidos pelo apartamento nº 107 do bloco A do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros desde maio de 2016 - fls. 01/04.

Em 23 de setembro de 2022 o condomínio informou que o valor executado era de R\$ 60.893,99 (pags. 1090/segs).

Débitos de IPTU. Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida em 19 de setembro de 2024 aponta inexistências de dívidas de IPTU. Imóvel sem valor a pagar para o IPTU de 2024.

Avaliação Original do Imóvel: R\$ 216.000,00 em novembro de 2018.

Crédito Executado. Em 23 de setembro de 2022 o condomínio informou que o valor executado era de R\$ 60.893,99 (pags. 1090/segs).

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além

de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. Oportuno recordar que a r. decisão de fls. 1195/1198 fundamentou e decidiu que: "*Neste último caso, levados à leilão os direitos do devedor fiduciário/hipotecário, o arrematante adquirirá a posição contratual dele no contrato de financiamento, garantido pela alienação*

*fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário/hipotecário.*

*O direito do credor fiduciário/hipotecário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigação essa não personalíssima, o que legitima a substituição do contratante pelo arrematante, passando este a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento.*

*Desta forma, futura adjudicação ou arrematação dos direitos penhorados operará a sub-rogação ou cessão da posição contratual de adquirente. Com a penhora e subsequente alienação, esses direitos (ou seja, os valores já pagos pelo executado em cumprimento ao contrato financiado) são alienados à terceiro (cessão de direitos) que, ao mesmo tempo, assumirá as demais parcelas do contrato (assunção de dívida)."*

Assim, ainda que em novembro de 2018 o apartamento ensejador da demanda tenha sido avaliado pelo Perito Judicial em R\$ 216.000,00, o r. despacho de pags. 1283/1286 determinou:

*"(...) 2) Em observância aos critérios da decisão de f. 1195/1199, a Caixa Econômica Federal indicou que o valor pago para amortização do financiamento do imóvel é de R\$ 33.218,97 (f. 1237), o que representa o valor da avaliação dos direitos do executado quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 185.392 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo".*

Por fim, compete apontar que em 11 de outubro de 2023 a Caixa Econômica Federal - CEF informou que o valor total da dívida fiduciária, consideradas as parcelas então vencidas e vincendas, atingia a soma de R\$ 140.459,43 - fls. 1267.

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a



desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Josue Quirino de Souza, (CPF 254.356.748-83), Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Residencial Morada dos Pássaros (CNPJ 25.224.556/0001-92), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 24 de Setembro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Luiz Renato Bariani Pérez

Juiz(a) de Direito