



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0038124-21.2007.8.26.0224
Classe/Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executado: Vanda Zarnauskas Conceição

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): VANDA ZARNAUSKAS CONCEIÇÃO (CPF/MF: 873.291.078-91), bem como seu cônjuge, se casada for; e do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTUS (CNPJ/MF: 46.007.779/0001-78), expedido na EXECUÇÃO DE HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO, Processo nº 0038124-21.2007.8.26.0224, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF: 60.796.948/0001-12).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). MARIA CLAUDIA FERREIRA REZENDE, da 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Apartamento nº 81, localizado no 8º andar ou 11º pavimento, do EDIFÍCIO AUGUSTUS, situado à Rua Felício Marcondes, nº 400 [atual 388], perímetro urbano, com a área útil ou privativa de 55,49m², área comum de 14,32m², totalizando a área construída de 69,81m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 7,8773m² ou 1,1900%. Contribuinte no 084.00.50.0509.01.088. Matrícula nº 46.245 do 1º CRI da Comarca de Guarulhos/SP.

Consta no R.02, 03, 04 e 05 desta matrícula que este imóvel foi hipotecado em favor de BNC SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A (atual BANCO BRADESCO S.A). Consta na Av.06 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo no 00108498220168260224, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO AUGUSTUS. contra VANDA ZARNAUSKAS CONCEIÇÃO, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av.07 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

O imóvel possui: 2 dormitórios, W.C., cozinha, sala e área de serviço. A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 187-192.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°	46.245	1° CRI da Comarca de Guarulhos/SP		
Inscrição Cadastral n°	084.00.50.0 509.01.088			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R.02, 03, 04 e 05	03/10/1985	Hipoteca		BNC Seular Crédito Imobiliário S.A (atual Banco Bradesco S.A)
R.06	12/04/2018	Execução	0010849- 82.2016.8.26.0224	Condomínio Edifício Augustus
R.07	09/11/2018	Penhora exequenda	0038124- 21.2007.8.26.0224	Banco Bradesco S/A

OBS: O imóvel não possui vaga de garagem.

Valor de avaliação: R\$ 199.999,80 (06/2018), atualizado para R\$ 280.787,34 (08/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Constou anteriormente às fls. 340-342, manifestação da Prefeitura local que acusou crédito de R\$ 15.087,51 até 05/2022, contudo em certidão emitida 13/08/2024, consta que o valor do débito é de R\$ 9.707,41 (até 08/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito exequendo: R\$ 317.626,31 (até 11/2022)

Débito Condominial: R\$ 77.913,42 (07/2021) de Débitos Condominiais (fls. 345-347 do processo nº 0010849-82.2016.8.26.0224).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/09/2024 às 15:00hs, e termina em 26/09/2024 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 26/09/2024 às 15:01hs, e termina em 16/10/2024 às 15:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada,



(obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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. 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, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo 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 exequente, 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 execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA 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 pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.



8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação quitados com o produto da venda (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e o saldo remanescente será partilhado entre os demais credores, havendo preferência dos honorários sucumbenciais dos autos em epígrafe (Art. 908, § 2º do CPC), na sequência os débitos condominiais (Art. 908, § 1º do CPC), e havendo saldo será do credor hipotecário, destacando-se que caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação do débito de condomínio, nos termos do Art. 1.345 do CC, esse saldo será de responsabilidade do arrematante. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.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, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: VANDA ZARNAUSKAS CONCEIÇÃO, bem como seu cônjuge, se casada for; e o terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTUS, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 13/08/2015 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).



São Paulo, 13 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ MARIA CLAUDIA FERREIRA REZENDE