



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
1ª VARA CÍVEL
Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762, Rio Acima
CEP 18114-001, - Votorantim – SP
Fone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro e Comarca de Votorantim/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 1002009-97.2022.8.26.0663 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio das Acácias, CNPJ/MF sob o nº 20.101.745/0001-54.

Executada: Anne Franquis, CPF/MF sob o nº 302.605.268-00.

Interessados: EMGEA – Empresa Gestora de Ativos, CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13 e Prefeitura de Votorantim, CNPJ/MF sob o nº 46.634.051/0001-76.

1º LEILÃO

Início em **06/05/2024** às **15h00min** e término em **09/05/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 315.053,30 (trezentos e quinze mil e cinquenta e três reais e trinta centavos) valor de avaliação atualizado em 02/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **09/05/2024** às **15h:01min** e término em **29/05/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 157.526,65 (cento e cinquenta e sete mil, quinhentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos que a executada detém sobre um apartamento nº 62, localizado no térreo do Edifício Camila 12, integrante do conjunto denominado CONDOMÍNIO DAS ACÁCIAS, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, na Avenida das Pitangueiras nº 220, lote 04 da quadra "F" do loteamento denominado VILLA FLORA, contendo uma área construída privativa de 66,8600 metros quadrados, que somada à área comum de 16,1653 metros quadrados, totaliza a área de 83,0253 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,0126 no terreno condominial e coeficiente de proporcionalidade de 0,0032, com direito ao uso de 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva para estacionamento de 1 (um) veículo., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 9.868 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VOTORANTIM – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

13.16.30.5277.72.306.2.30.

ÔNUS

À fl. 139, consta o termo de penhora sobre os direitos do imóvel do processo em epígrafe. Em pesquisas perante a Prefeitura de Votorantim - SP dia 04/03/2024, não constam débitos na dívida ativa, em relação ao IPTU, foi possível pesquisas apenas do exercício de 2024. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

Conforme Av. 02 da matrícula de imóvel, ocorreu a Cessão de Crédito do imóvel junto à Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, o valor do saldo devedor perfaz R\$ 144.738,59 (cento e quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e nove centavos), conforme fls. 159/160.

LOCALIZAÇÃO

Avenida das Pitangueiras, nº 220 (Unidade 62), no Bairro da Vossoroca, na cidade de Votorantim/SP, CEP 18119-372.

FIEL DEPOSITÁRIO

Anne Franquis, CPF/MF sob o nº 302.605.268-00.

ÔNUS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 01, em 20 de dezembro de 2013.

TRASLADAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme registro lançado sob o nº 7, em 19 de junho de 2012, na matrícula nº 2.270 deste Oficial de Registro de Imóveis, Anne Franquis, Alienou Fiduciariamente (Lei 9.514/97) a fração ideal de 0,0032 ou 0,32% no terreno condominial, que corresponderá à unidade autônoma 62 - Apartamento - Edifício Camila 12, integrante do conjunto denominado Condomínio das Acácias à Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantir a dívida de R\$ 114.500,00 (cento e quatorze mil e quinhentos reais).

Averbação. 02, em 01 de julho de 2016.

CESSÃO DE CRÉDITO. Por escritura pública de 11 de março de 2015, lavrada no 1º Ofício de Notas de Brasília, Distrito Federal, livro 3770-E, fls. 001/004, apresentada em forma de certidão datada de 13 de junho de 2016, a credora-fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, cedeu e transferiu à empresa Gestora de Ativos – EMGEA, os direitos creditórios sobre o Imóvel, objeto desta matrícula, bem como as garantias existentes, pelo valor de R\$ 117.053,46 (cento e dezessete mil e cinquenta e três reais e quarenta e seis centavos).

Averbação. 03, em 01 de dezembro de 2022.

PENHORA. Conforme certidão de penhora expedida nos autos da Execução Civil, processo nº 10020099720228260663, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim, Estado de São Paulo, na qual figura como exequente Condomínio das Acácias, e como executada Anne Franquis, procedo à presente averbação para constatar que os direitos de devedora fiduciante que recaem sobre o imóvel desta matrícula, de titularidade de Anne Franquis, foram PENHORADOS para assegurar o pagamento da importância de R\$ 13.608,48 (treze mil e seiscentos e oito reais e quarenta e oito centavos). A executada foi nomeada depositária do bem.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em 08/12/2022.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 16.330,18 (dezesesseis mil, trezentos e trinta reais e dezoito centavos) em 05/10/2022, conforme fls. 127/130, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖️ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖️ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ IMPOSTOS

Eventuais taxas e/ou ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, inclusive eventuais débitos tributários e de despesas condominiais não cobradas na presente execução.

ESTADO DO IMÓVEL

O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

Em caso de divergências, o arrematante não poderá, por conseguinte, exigir o complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da compra e venda, abatimento proporcional do preço, ou indenização, sendo o arrematante o único responsável por eventual regularização acaso necessária.

Para todos os efeitos, o arrematante não poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, averbação de benfeitoria, estado de conservação.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no site eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Votorantim-SP, 19 de março de 2024

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Votorantim do Estado de São Paulo