



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP -
E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia/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.: 1006076-91.2019.8.26.0152 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Constrel Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ/MF sob o nº 60.363.819/0001-45.

Executada: Jeniffer Esther Matos da Silva Rodrigues, CPF/MF sob o nº 438.061.018-76.

Interessados: Prefeitura de Cotia, CNPJ/MF sob o nº 46.523.049/0001-20; Samuel Jefferson Marques de Almeida, CNPJ/MF sob o nº 428.096.158-10; Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 e Essence Incorporadora Imobiliária Ltda, CNPJ/MF sob o nº 14.112.219/0001-97.

1º LEILÃO

Início em **24/06/2024** às **15h00min** e término em **27/06/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 132.651,66 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos) correspondente a (50%) ao valor de avaliação atualizado em 04/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **27/06/2024** às **15h:01min** e término em **17/07/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 79.590,99 (setenta e nove mil, quinhentos e noventa reais e noventa e nove centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

50% dos direitos contratuais sobre um APARTAMENTO nº "11" do Bl. 01 - Ed. Verbena, localizado no 1º pavimento do Condomínio Residencial denominado "Residencial Essence", sito na Rua dos Sonetos e Rua das Canções, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Possui a área privativa coberta edificada de 45,70 m²; área comum coberta edificada de 6,24 m²; total de área edificada de 51,94 m²; área privativa descoberta de 8,82 m²; área comum descoberta de 45,30 m²; área construída + descoberta de 106,06 m², e a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,004715504% - (Base 1,00). Composto de área de serviço, cozinha, banheiro, sala de estar, 02 (dois) dormitórios e terraço, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 125.150 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

23143.53.47.0468.00.000.

ÔNUS

À fl. 191 consta o termo de penhora do imóvel do processo em epígrafe. Em pesquisas perante a Prefeitura de Cotia/SP dia 22/04/2024, constam débitos em aberto no valor de R\$ 527,78. Em contato com o Condomínio, existem débitos condominiais ativos no valor de R\$ 5.060,48 (cinco mil e sessenta reais e quarenta e oito centavos). Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas. Saldo Devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, referente a Alineação Fiduciária no valor de R\$ 134.680,40, conforme fls. 280 dos autos.

ÔNUS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 05, em 20 de junho de 2023

PENHORA. 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia - SP. Processo nº 1006076-91.2019.8.26.0152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: Constrel Construtora e Incorporadora Ltda.; procede-se à presente para constar que os direitos sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula pertencentes a Jeniffer Esther Matos da Silva Rodrigues, foram penhorados para garantia da dívida.

LOCALIZAÇÃO

R. dos Sonetos, 26, Apartamento 11, bloco 01 - Edif. Verbena, 1º Pavimento, Jardim Nova Vida, Cotia – SP, CEP 06702-235.

DEPOSITÁRIO FIEL

Jeniffer Esther Matos da Silva Rodrigues, CPF/MF sob o nº 438.061.018-76.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 205.301,70 (duzentos e cinco mil, trezentos e um reais e setenta centavos) em 01/05/2020.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 53.325,27 (cinquenta e três mil, trezentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos) em 13/11/2019, conforme fl. 57/58, 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 débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

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 sítio eletrônico www.atrileiloes.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.

Cotia, 22 de abril de 2024

DR. DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo