

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****5ª VARA CÍVEL**

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0004142-25.2021.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Residencial Potiguara**
 Executado: **André Alves**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ANDRÉ ALVES, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA em face de ANDRÉ ALVES, PROCESSO Nº 0004142-25.2021.8.26.0224

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Artur Pessoa De Melo Moraes, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam - se os autos do Cumprimento de Sentença, cujo exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA (CNPJ Nº 27.251.475/0001-07), promove em face do executado, ANDRÉ ALVES (CPF Nº 338.322.878-92), nos autos do Processo nº 0004142-25.2021.8.26.0224, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 19/2021 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - Descrição do imóvel: DIREITOS da unidade autônoma designada apartamento nº 101, localizada no térreo do bloco 11, do condomínio denominado "Condomínio Residencial Potiguara", com entrada pelo nº 259 da Rua da Pátria, no loteamento Residencial Parque das Aldeias II, no bairro Tijuco Preto, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63m², a área construída comum de 5,49m², perfazendo a área construída total de 53,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003571429 no terreno (que possui 14.823,43m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (recuo do Bloco 11 em relação ao Bloco 8), pelo lado direito com área comum do condomínio (entrada do bloco e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (recuo do bloco em relação à quadra e área de circulação) e nos fundos com o apartamento de final "03".

Localização: Rua da Pátria, nº 259, Jardim Vermelhão, Guarulhos /SP, CEP: 07210-360

Observação 01: De acordo com as fls. 272, o débito oriundo do contrato de Alienação Fiduciária com a Caixa Econômica Federal, perfaz o montante de R\$ 75.618,03 (Abril/2022).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP
07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:
guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Observação 02: Conforme consta na matrícula do imóvel, aos condôminos, não há nenhum direito de propriedade, e nem de uso, da vaga de garagem (nem mesmo indeterminada).

Dados do Imóvel				
Cadastro Imobiliário			094.21.27.0465.00 .000	
Matrícula Imobiliária nº			126.817 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário/ Observações
R.3	11.04.2018	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
AV.5	12.08.2022	Penhora Exequenda	0004142-25.2021. 8.26.0224	Condomínio Residencial Potiguará

Valor de avaliação: R\$ 92.475,00 (Dezembro/2021).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 97.172,16 (Outubro/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito tributário: Não possui débitos até o momento de confecção da minuta de edital (Outubro/2022).

Débito exequendo: R\$ 12.129,95 (Outubro/2022).

02 - A 1ª Praça terá início no dia 24 de novembro de 2022, às 11:00 horas, e se encerrará no dia 28 de novembro de 2022, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de novembro de 2022, às 11:00 horas, e se encerrará em 19 de dezembro de 2022, às 11:00 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.globoleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como 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). 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,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

03 - O leilão será realizado na plataforma Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.globoleiloes.com.br; (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

05 – 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

06 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária da Leiloeira, que será enviada após o encerramento do leilão (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 – Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor dos leiloeiros, a título de multa. Ficam, nesta hipótese, autorizados a receberem e aprovarem os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

08 – 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

09 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

10 – Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP
07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:
guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

havendo propostas de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, estas serão submetidas, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do **e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br**, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

12 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 31 de outubro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**