



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@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 Físico nº: **0035459-32.2001.8.26.0001**
Classe: Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Residencial Pedra Branca**
Requerido: **Jardelina Aparecida Marcondes Giusti**

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de BEM IMÓVEL e para intimação da requerida **JARDELINA APARECIDA MARCONDES GIUSTI** (CPF 054.838.218-23), do seu marido e coproprietário **SERGIO HENRIQUE DE SOUZA GIUSTI** (CPF 063.871.408-70); da credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA** (CNPJ 04.527.335/0001-13) e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – DESPESAS CONDOMINIAIS nº 0035459-32.2001.8.26.0001 em trâmite na **8ª Vara Cível Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA** (CNPJ 65.084.006/0001-30).

A Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a Leilão o bem abaixo descrito, através do portal de Leilões on-line da **AGS LEILÕES** (www.agsleiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** O Apartamento sob nº 14, localizado no 1º andar do bloco “10”, Edifício “Agata”, integrante do “Conjunto Residencial Pedra Branca”, situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, 8º Subdistrito Santana, desta Capital, contendo área útil de 50,9000m², área comum de 13,4518m² (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%. Contribuinte nº 127.310.0661-6. **Matrícula nº 71.429 do 3º CRI da Comarca da Capital/SP.**
- 2. BENFEITÓRIAS:** Conforme Laudo de Avaliação, nas fls. 670/702, referido imóvel é constituído de: living para estar e jantar, 2 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.
- 3. AVALIAÇÃO: R\$ 254.429,48 (maio/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**
- 4. ÔNUS:** Consta da matrícula, conforme **R.02** (24/02/1992), a **HIPOTECA** e conforme **Av.03** (08/04/2004), a **CESSÃO DA HIPOTECA** em favor da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA. Consta dos autos, nas fls. 184, a **PENHORA EXEQUENDA**. Consta ainda dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

autos, nas fls. 648/649, a débito hipotecário na monta de R\$ 461.186,58 (novembro/2018), **pela aplicação do art. 1.499 do CC, a hipoteca será extinta com a arrematação.** Consta sobre o imóvel, contra a parte executada e coproprietário a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1026932-73.2021.8.26.0001, em tramitação perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, em garantia do crédito condominial das quotas de abril/2016 até março/2022, na monta de R\$ 56.475,49 (março/2022). Consta ainda sobre o imóvel, os autos dos Embargos à Execução nº 1030494-90.2021.8.26.0001, apensando aos autos da Execução de Título Extrajudicial (1026932-73.2021.8.26.0001), oposto pela requerida, pendente de julgamento. Conforme certidão negativa de débitos, expedida pela PMSP, referido imóvel não possui débitos fiscais.

5. **DÉBITO CONDOMINIAL:** R\$ 342.901,35 (0035459-32.2001.8.26.0001) + R\$ 56.475,49 (1026932-73.2021.8.26.0001), totalizando R\$ 399.376,84 (março/2022 – conforme planilhas juntadas aos autos)
6. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
7. **DATA DOS LEILÕES:** 1º Leilão começa em 01/07/2022, às 11hs00min, e termina em 04/07/2022, às 11hs00min e; 2º Leilão começa em 04/07/2022, às 11hs01min, e termina em 25/07/2022, às 11hs00min.
8. **LEILOEIRO OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pelo Sr. Marcello Lemos da Cruz, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob nº 983.
9. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1º Leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **75% do valor da avaliação (2º Leilão)**. Observando-se que, em segundo pregão, para os fins do arts. 843, § 3º, e 891, parágrafo único, ambos do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 75% do valor atualizado da avaliação. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. Caso nos Leilões 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).
10. **PAGAMENTO:** O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:
santana8cv@tjsp.jus.br

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

24 horas da realização do Leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, 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 Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do 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 do Leilão. O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

- 11. COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), 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 do Leiloeiro Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão do Leiloeiro Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.
- 12. 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 do Leiloeiro Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro Oficial 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/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 13. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) Leilão(ões) seja(m) cancelado(s)/suspensão(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 Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 14. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:
santana8cv@tjsp.jus.br

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

parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação 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 do efetivo Leilão. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Nos termos do Artigo 1.499, VI do CC, com a arrematação será extinta a hipoteca.**

15. DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

16. DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, estará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. **A arrematação por conta do crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.**

1. 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.*

2. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, localizado na Rua José Debieux, 35, 15º andar, Conj. 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030, ou ainda, pelo telefone (11) 3213-4148 e e-mail: comercial@agsleiloes.com.br.

3. PARTICIPAÇÃO NOS LEILÕES: Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

Fica a requerida **JARDELINA APARECIDA MARCONDES GIUSTI**, o seu marido e coproprietário **SERGIO HENRIQUE DE SOUZA GIUSTI**, a credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS -**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11) 3489-4384, São Paulo-SP - E-mail:
santana8cv@tjsp.jus.br

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

EMGEA e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 20/04/2010, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento, exceto sobre o imóvel, consta os Embargos à Execução nº 1030494-90.2021.8.26.0001. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 25 de maio de 2022.

SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES

JUÍZA DE DIREITO

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