

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **CARLOS HENRIQUE FRANZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 286.077.888-84, **GRAZIELA GONÇALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 270.448.738-39, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, autos nº **1004215-17.2019.8.26.0008**, movida por **CONDOMÍNIO VILLAGGIO DI ANÁLIA FRANCO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.726.155/0001-59.

A **Dra. MARIANA DALLA BERNARDINA**, MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através do gestor judicial **1,2,3 LEILÕES** – [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público leilão de venda e arrematação, o imóvel abaixo descrito na seguinte data:

**1ª PRAÇA com início em 10/11/2020 às 14h e término no dia 13/11/2020 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 03/12/2020 às 14h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do “**EDIFÍCIO PIEMONTE**”, **TORRE “A”** do “**VILLAGGIO DI ANÁLIA FRANCO**”, situado à Rua Visconde de Balsemão, nº 191, no **46º SUBDISTRITO – VILA FORMOSA**, contendo uma área privativa de **60,4600m2**, área comum de **56,3500m2**, área total de **116,8100m2**, fração ideal no terreno de 0,552060209% e **o direito a uma única vaga na garagem do subsolo ou térreo do empreendimento.**

**De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento possui sala de estar com terraço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, cozinha e área de serviço.**



O condomínio possui 03 (três) blocos, salão de festas, salão de jogos, quadra, churrasqueira, fitness, playground, 02 (duas) piscinas adulto e infantil.

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Visconde de Balsemão, nº 191, Vila Maфра, São Paulo/SP, CEP: 03414-080.

**Imóvel matriculado sob nº 194.878 no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU):** 055.154.0063-1.

**ÔNUS:** **Consta na Av. 1** da matrícula, hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; **Consta na Av. 4** da matrícula, penhora nos autos nº 4003093-73.2013.8.26.0477/01, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP; **Consta na Av. 6** da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

**QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE:** Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

**VALOR** do bem atualizado para **agosto/2020: R\$ 390.238,11 (trezentos e noventa mil, duzentos e trinta e oito reais e onze centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 16.383,61** (dezesesseis mil, trezentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 27/08/2020.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO VILLAGGIO DI ANÁLIA FRANCO **no valor de R\$ 26.411,07 (vinte e seis mil, quatrocentos e onze reais e sete centavos)**, atualizados até 24/08/2020 **e que serão suportados pelo produto da arrematação.**

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

**Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.**

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas

legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

**O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.**

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO:** Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da



descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Galvão Bueno, nº 782, 8º andar, Liberdade, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: [contato@123leiloes.com.br](mailto:contato@123leiloes.com.br).

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_/\_\_/2020. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dra. MARIANA DALLA BERNARDINA**

