

**MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** dos DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **RAFAEL T. N. GARRUCHO – ME** (CNPJ/MF 11.768.357/0001-30), na pessoa do seu representante legal, **RAFAEL TADEU NABARRETE GARRUCHO** (CPF/MF392.997.338-30, e se cônjuge, se casado for; da coproprietária **HELLEN PACCANARO NOGUEIRA** (CPF/MF 379.400.198-21); do credor fiduciário **CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, atualmente denominada **VIRGO II COMPANHIA DESECURITIZAÇÃO (CNPJ/MF 02.105.040/0001-23)**; do credor **BANCO DO BRASIL S.A.**(CNPJ/MF do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP**); e demais interessados.

O(A)Dr. Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul-SP, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1209, através da plataforma eletrônica [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br).

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º pavimento do “Edifício Genova” (torre 2), integrante do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Residencial Fatto Santo André”, situado, na Rua Aimorés, nº 571, nesta cidade, possuindo a área privativa coberta edificada de 49,610m²; área comum coberta edificada de 16,363m²; área comum descoberta de 16,430m²; perfazendo uma área total (construída + descoberta) de 82,403m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,004451 ou 0,4451%; com direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento. Postando-se o observador na Rua Aimorés e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade está localizada na lateral direita e na parte central da torre, confrontando pela frente com o apartamento nº 15 e com o hall de circulação do pavimento; pelo lado direito com o recuo lateral do edifício; pelo lado esquerdo com os dutos dos shafts, de pressurização e ventilação, com o corredor de circulação e com a caixa de escadas; e pelos fundos com o apartamento nº 13. O empreendimento denominado “Condomínio Residencial Fatto Santo André” está assentado em terreno situado à Rua Aimorés, Coronel Seabra e Baependi, com a área de 4.675,00m². Classificação fiscal nº 13.033.221. **Matrícula nº115.177 do 1º CRI da Comarca de Santo André/SP.**

**VISITAÇÃO** - Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [juridico@ktzleiloes.com.br](mailto:juridico@ktzleiloes.com.br).

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais) laudo em fls. 445-460, realizado em janeiro de 2023.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 338.560,22 (trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e sessenta reais e vinte e dois centavos), em 03/2024, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ÔNUS:** - Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme: R. 05 (26/06/2013), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Obs.: consta dos autos, às fls. 336-345, que o crédito fiduciário decorrente desta alienação fiduciária foi securitizado em favor da CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, atualmente denominada VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO; Av. 07 (21/01/2021), a INDISPONIBILIDADE dos bens da coproprietária Hellen Paccanaro Nogueira, originária do Processo nº 1004060-26.2018.8.26.0565, ajuizado perante a 2ª Vara Cível da São Caetano do Sul/SP por Banco do Brasil S.A.; Av. 08 (31/08/2022) a PENHORA EXEQUENDA.


**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 644,43, referentes a débitos tributários dos exercícios de 2016-2017, 2020, 2022-2023, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Santo André/SP, em 05/12/2023.

**Débito Fiduciário:** R\$ 101.736,75 (julho/2022 – fl. 394)

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 208.478,39 (novembro/2023)

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

#### **DATAS DAS PRAÇAS**

 1ª PRAÇA começa em **28/05/2024 às 14h00min**, e termina em **31/05/2024 às 14h00min**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça.



2ª PRAÇA começa em **31/05/2024 às 14h05min**, e termina em **30/06/2024 às 14h05min**. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças 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 12 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).

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará 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 pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

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

**PAGAMENTO:** O preço do (s) bem (ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Após o encerramento da praça, 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 comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo 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 da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente 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 execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento, suspensão do leilão, acordos ou desistência imotivada do arrematante/proponente qualquer momento, será cobrado o reembolso das despesas em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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 nos serviços de proteção ao crédito.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio guia judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do (s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais cabíveis.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a (s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, gados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Ainda, eventuais débitos condominiais que excederem o produto da arrematação ficam a cargo do arrematante, tendo em vista a sua natureza propter rem. 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 da efetiva praça.

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** - Caberá ao (s) arrematante (s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do (s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja

por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**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.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3331-7679 e/ou e-mail: [juridico@ktzleiloes.com.br](mailto:juridico@ktzleiloes.com.br). Para participar acesse [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br).

**DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, 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.

São Paulo, 01 de abril de 2024

**Dagoberto Jeronimo do Nascimento**

**JUÍZ DE DIREITO**