



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP

- E-mail: saocaetano3cv@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: **1002131-50.2021.8.26.0565**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**
Executado: **Wellington Sapata Alves**

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre os bens imóveis e para intimação do executado WELLINGTON SAPATA ALVES (CPF: 276.722.608-04), seu cônjuge e coproprietária TAÍS FORNAZIERE SAPATA ALVES (CPF: 305.683.308-62), bem como da promitente vendedora ASPEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (CNPJ: 03.613.306/0001-01), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1002131-50.2021.8.26.0565 – Ordem nº 286/2021, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, Dr(a). Débora Nascimento Silva Frazão, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre a Unidade Autônoma Designada Box Simples nº 46, localizada no 2ª Subsolo do Residencial Palazzo Di Fiuggi, situado na Rua Silvia, nº 1.339, na cidade, comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, contendo área útil de 9,9000 m², a área comum de 3,9362 m², a área total construída de 13,8362 m², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,1348%, confronta no sentido de quem da área de circulação e manobras olhar, e da parede divisória, sempre no sentido de quem da Rua Silvia olhar para edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito, com o espaço livre existente entre este box e o Box simples nº 47; do lado esquerdo com o Box Simples nº 45; e, pelos fundos, com a parede divisória lateral esquerda da construção. Contribuinte nº 09.022.0177. Matrícula nº 46.189 do 1ª CRI de São Caetano do Sul/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 46189, conforme Av. 02 (21/03/2023), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL (1/2).

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul/SP, em 11/04/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 51.119,03 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

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

Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre a Unidade Autônoma Designada Box Simples nº 47, localizada no 2ª Subsolo do Residencial Palazzo Di Fiuggi, situado na Rua Silvia, nº 1.339, na cidade, comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, contendo área útil de 9,9000 m², a área comum de 3,9362 m², a área total construída de 13,8362 m², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,1348%, confronta no sentido de quem da área de circulação e manobras olhar, e da parede divisória, sempre no sentido de quem da Rua Silvia olhar para edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito, com o espaço livre existente entre este Box e o Box Duplo nº 48/48A; do lado esquerdo, com a área livre existente entre este Box e o Box Simples nº 46; e, pelos fundos, com a parede divisória lateral esquerda da construção. Contribuinte nº 09.022.0178. Matrícula nº 46.190 do 1ª CRI de São Caetano do Sul/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 46190, conforme Av. 02 (21/03/2023), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL (1/2).

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul/SP, em 11/04/2024, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 51.119,03 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 102.238,06 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em **07/06/2024** às **14h20min**, e termina em **11/06/2024** às **14h20min**; 2ª Praça começa em **11/06/2024** às **14h21min**, e termina em **01/07/2024** às **14h20min**.

5 – OBSERVAÇÕES:

a) Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Edifício Residencial Palazzo Di Fiuggi, situado na Rua Silvia, nº 1339, São Caetano do Sul/SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

b) Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.

c) Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

6 - 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

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

§2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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 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).

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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. Em até 5 horas 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).

8 - DO 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 da leiloeira, 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.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

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

e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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 da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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.

Fica o executado WELLINGTON SAPATA ALVES, seu cônjuge e coproprietária TAÍS FORNAZIERE SAPATA ALVES, bem como a promitente vendedora ASPEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/06/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Caetano do Sul, aos 17 de abril de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São
Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

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