

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
2ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE LEME
ID C260404

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na modalidade Venda Direta do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da executada: **KELLY CAROLINE BENATTI**; em razão do **Cumprimento de Sentença, Processo nº 1000680-81.2023.8.26.0318**, em trâmite perante a **2ª Vara Cível – Foro da Comarca de Leme**, ajuizada por **SON VIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**.

INTERESSADOS: condomínio **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SON VIDA**, credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Luciano Francisco Bombardieri, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de Alienação por Iniciativa Particular (nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1.496/2008, assim como o artigo 880 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Direitos sobre o Apartamento nº 108 (cento e oito) (futura unidade em construção), “Tipo I”, localizado no 1º (primeiro) pavimento (térreo) do empreendimento “EDIFÍCIO RESIDENCIAL SON VIDA”, situado neste município, com frente para a Rua dos Girassóis, com as seguintes confrontações: um observador postado no interior da futura unidade autônoma, olhando para a área comum que lhe dá acesso, confronta na frente com o hall de circulação e com o shaft, pelo lado direito, com o poço de elevadores, escadarias e com a área comum do empreendimento; pelo lado esquerdo, com o shaft e com o apartamento nº 110; e pelos fundos, com a área comum do empreendimento; com área privativa total de 71,8500 metros quadrados, sendo coberta – 52,7800 metros quadrados; Área Privativa de Quintal – 19,0700 metros quadrados. Está vinculada à futura unidade autônoma o direito à utilização da vaga de garagem nº 01, que constitui área comum de utilização exclusiva com 12,5000 metros quadrados, área comum: 12,7453 metros quadrados, área total (soma da área privativa com as áreas comuns): 97,0953 metros quadrados, fração ideal de 1,2454% equivalente a 55,331254 metros quadrados do terreno.

Localização: Rua dos Girassóis, nº 836, Apto. nº 108 - Bloco A, Edifício Residencial Son Vida, Jardim Nova Leme, Leme/SP, CEP 13612-040.

Benfeitorias: O imóvel possui área privativa de 52m², 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, área de serviço, 01 (uma) sala de estar com sacada e 01 (uma) vaga de garagem.

Observação1: Consta nas fls. 473/475, pedido de habilitação do Edifício Residencial Son Vida, com pedido de reserva de crédito remanescente para os autos do processo nº 1002963-43.2024.8.26.0318, no valor de R\$ 9.077,75 (maio/2025).

Matrícula Imobiliária nº		59.623 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP	
Inscrição Cadastral nº		09.0710.0403.18	
Ônus			
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo
R.04	23/01/2018	Alienação Fiduciária	-
		Credor	
		CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	

Valor de avaliação: R\$ 206.666,66 (junho/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 194/199.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 228.101,32 (setembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 2.229,06 (abril/2026). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 35.849,67 (dezembro/2023) – Fls. 130/131.

Débito Alienação Fiduciária: R\$ 97.272,63 (março/2025) – Fls. 313/328.

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

PRAZO: A Alienação por Iniciativa Particular terá duração de 90 (noventa) dias, contados da intimação da leiloeira acerca da decisão de deferimento.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o

interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início da alienação, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; para que não seja considerado vil. 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 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 da alienação. Em até 3 horas após o encerramento da alienação, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da alienação, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. 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.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO: Havendo cancelamento ou suspensão da alienação após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação no procedimento de Alienação deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Leme, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUCIANO FRANCISCO BOMBARDIERI
JUIZ DE DIREITO