

4º Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP.

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br.

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº 1011813-13.2019.8.26.0011 – Ação Execução de Título Extrajudicial.

Autor: Condomínio Edifício Green Office Jaguaré Inscrito no CNPJ nº 08.400.971/0001-30, com endereço na Rua Irmã Pia nº 422 – Jaguaré -SP, neste ato representado por seu advogado Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159.

Réus: José Helder de Sá Nascimento, RG nº 11.373.091-X SSP/SP e CPF/MF nº 920.621.648-15, e sua esposa Maria Ivanilda Fernandes Nascimento, RG nº 8.984.655 SSP/SP e CPF/MF nº 877.386.358-00 ambos residentes e domiciliados na Rua Irmã Pia nº 422, apto 704 – Jaguaré – São Paulo, CEP 05335-050.

Interessados – Prefeitura do Município de São Paulo/SP e demais interessados elencados no item “apontamento” deste edital.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que segue:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado somente por Meio Eletrônico (on-line) e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Datas das Praças:

1º Praça: Início dia 28/11/2022 às 16:00 hs, e encerra 01/12/2022 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 01/12/2022 às 16:00 hs, e encerra 09/01/2023 às 16:00hs.

Bem leiloado: **Descrição fiel da Matrícula 183.817** – Conjunto Comercial Tipo “D” número 704, localizado no 7º pavimento do empreendimento imobiliário denominado “Green Office Jaguaré”, situado à Rua Irmã Pia, nº

422, Jardim Jaguaré, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP, contém a área privativa de 40,86m², a área comum de 49,795m², nela incluída a área de garagem de 8,40m², correspondente ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total construída de 90,655m², correspondendo no terreno a fração ideal de 1,0688%. Matrícula nº 183.817, do 18º CRI da Capital/SP. Contribuinte municipal nº 079.200.0087-4.

Obs: de acordo com o Laudo Pericial às fls., 169/203, (Nov.2021), o perito descreve o imóvel da Matrícula 183.817, como sendo uma sala comercial/escritório nº 704, com 02 banheiros e 01 vaga de garagem, localizada no 7º andar do Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, situada à Rua Irmã Pia, 422, Jaguaré, Zona Oeste, no 13º Subdistrito – Butantã, do Município de São Paulo/SP. o imóvel avaliado encontra-se no Setor 079, Quadra 200, e índice Fiscal 773,00. O condomínio possui, padrão superior, térreo e 14 andares, 01 bloco, 03 subsolos e 03 elevadores (social e serviço), portaria/recepção e interfone, sistema de vídeo, cerca elétrica e monitoramento por terceiros, com 07 conjuntos por andar, dispositivo – sala de reunião/Work Station/Espaço café, conforme fls., 170, 177, 178 e 179.

Endereço: Rua Irmã Pia, nº 422, Jaguaré, Sala Comercial nº 704, do Condomínio Edifício Green Office Jaguaré, São Paulo, Capital. CEP 05335-050.

<p>Avaliação: Valor - R\$ 293.000,00 (Duzentos e noventa e três mil Reais) - conforme laudo de fls., 169/203 de Novembro de 2021 – Valor da Avaliação Atualizado pelo TJSP para Outubro/2022, R\$ 310.468,80 (trezentos e dez mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), que será atualizado na data final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.</p>
--

Situação do Imóvel: desocupado

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que

cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.cianacionalleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, conforme determinação Judicial de fls., 291, do processo.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Condições de Venda: Caso não haja lances 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 Conselho Nacional de Justiça), sendo no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, ou indexador a ser indicado pelo interessado, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). Em 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; 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, par.4º e 5º do CPC).

Observações:

Da Matrícula nº 183.817 - Apontamentos:

- **Av.05 – em 06.04.2017**, consta caução ofertada para garantia do contrato de locação firmado com Manuel Fernandez Gouveia Osasco -Me e os executados, posteriormente executada nos autos nº 1007219-19.2020.8.26.0011, 4ª Vara Cível deste Foro Regional, conforme consta em "Av.07";

- **Av.06 – em 22.04.2021**, consta Penhora, dívida exequenda no valor de R\$ 50.125,71 (Maio/2022). Eventuais débitos condominiais não quitados pelo produto da arrematação será de responsabilidade do arrematante.

- **Av.07 – em 17.05.2021**, consta Penhora da 4º Vara Cível de Foro Regional de Pinheiros, processo nº 1007219-19.2020.8.26.0011, que Manuel Fernandez Gouveia Osasco -Me move contra José Helder de Sá Nascimento e outra;

- **Av.08 – em 14.03.2022**, consta penhora em favor da Associação dos Amigos do Parque Residencial Santa Helena (autos nº 0016200-90.2007.8.26.0405, 2ª Vara Cível de Osasco);

- **Consulta feita em 26.10.2022**, constam débitos de IPTU na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o numero de cadastro do imóvel, 079.200.0087-4, em dívida ativa dos exercícios de 2017/2021, com total de R\$ 15.459,88 e exercício atual 2022, de R\$ 2.486,54.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), **conforme determinação judicial de fls., 220, pontualmente neste caso, a comissão do gestor deve ser depositada nos autos pelo arrematante, para oportuno levantamento pelo gestor.**

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis, (art. 884, inciso IV do CPC).

Da adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação.

Nos termos do (art.908, par. 1º do CPC) cumulado com (art. 130, par. único do Código Tributário Nacional), 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. **Fica expressamente consignado que o arrematante declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel pode pender débito condominial, que a apuração do valor e pagamento será de responsabilidade do arrematante, conforme determinação judicial.**

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, (art. 18 da resolução 236/2016).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, (art. 29 da resolução 236/2016) .

Ficam as partes em epígrafe, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, a credora tributária, a titular do domínio, na pessoa de seu representante legal, a compromissária vendedora, se for o caso, demais herdeiros/inventariante e seus cônjuges se casados forem e demais terceiros interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, (art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC).

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano, art. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo do Código Penal Brasileiro, art. 358, pena – detenção de 2 meses a 1 ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância. Será o presente edital por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

O edital será publicado no website da Companhia Nacional Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento pelo telefone (11) 982338629 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 26 de Outubro de 2022.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Vanessa Bannitz Baccala da Rocha
Juiza de Direito