

32º Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo/SP.

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

Processo/Cumprimento de Sentença nº 0007096-28.2021.8.26.0100.

Processo Principal: 1080374-79.2020.8.26.0100 – Ação de Extinção de Condomínio Cumulada com Arbitramento de Aluguel.

Autor: Francisco de Assis Moreno de Carvalho, RG nº 8.957.310SSP/SP e CPF/MF nº 074.882.958-03.

Ré: Eulália do Sameiro Moreno de Carvalho, RG nº 4.627.135-1 e CPF/MF nº 175.945.488-50.

Interessados – Condomínio Edifício Renascença, CNPJ nº 65.080.475/0001-80 e Prefeitura do Município de São Paulo.

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 13/12/2022 às 16:00 hs, e encerra 16/12/2022 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 16/12/2022 às 16:00 hs, e encerra 02/02/2023 às 16:00hs.

Bem leilado:

Descrição do Imóvel : Apartamento nº 51, localizado no 5º andar do Edifício Renascença, situado à Rua José Paulino, nº 524, no 15º Subdistrito – Bom Retiro, contendo a área construída de 128,545m², correspondendo-lhe a fração ideal de 720/44,000. O referido Edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na transcrição nº 107.589, deste Registro. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº

008.031.0148-1. Imóvel devidamente registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Matrícula nº 71.021.

Obs: de acordo com o Laudo Pericial às fls., 90/129, (datado de Agosto de 2021), o perito descreve o imóvel da Matrícula 71.021, como um Apartamento nº 51 com uma 01 sala, 03 dormitórios, 01 banheiro, cozinha, área de serviço, 01 banheiro de empregada e um quarto de empregada. Não possui vaga de garagem. O condomínio possui 02 blocos, sendo o bloco “A” com 06 andares com 04 apartamentos por andar, igual a 24 unidades, e bloco “B” com 06 andares com 04 apartamentos por andar, igual a 24 unidades, totalizando 48 unidades. O condomínio esta bem conservado, possui somente portaria e não possui área de lazer. O Apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

Endereço: Rua José Paulino 524, apto 51, Bom retiro, São Paulo/SP.

Avaliação: Valor - R\$ 373.000,00 (Trezentos e setenta e tres mil reais) - conforme laudo de fls., 90/129 de Agosto de 2021 – Valor da Avaliação Atualizado pelo TJSP para Outubro/2022, **R\$ 408.181,75** (quatrocentos e oito mil, cento e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos), que será atualizado na data do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: ocupado

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 **70% (setenta por cento)**

do valor atualizado da avaliação, conforme determinação de V.Exa., de fls., 161/162 e 202.

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), 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:

Matrícula – 71.021,

- **R.3** - em 13.06.2022 - Partilha, conforme Carta de Sentença de 15.08.2018, extraída dos autos do processo nº 1007118-45.2016.8.26.0100, da 12º Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, referente ao Inventário e partilha dos bens deixados por Dario da Silva Marques de Carvalho, na partilha dos bens, homologada por sentença proferida em 09 de maio de 2018, foi atribuído na proporção de 1/2 à viuva, Aida Moreno de Carvalho e 1/4 aos herdeiros – filhos, 01- Francisco de Assis Moreno de Carvalho, casado com Maria Jose Birraque, e 02- Eulália do Sameiro Moreno de Carvalho.

- **R.4** – em 30.05.2022 – Partilha, conforme Carta de Sentença de 17.05.2022, extraído dos autos do processo 1085877-81.2020.8.26.0100, da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, relativa ao inventário e partilha dos bens deixados por Aida Moreno de Carvalho, na partilha dos bens, homologada por sentença proferida em 31.01.2022, foi atribuída na proporção de ¼ aos herdeiros – filhos, os co-proprietários - Francisco de Assis Moreno de Carvalho, casado com Maria Jose Birraque, e a co-proprietária - Eulália do Sameiro Moreno de Carvalho, que tornam -se titulares da totalidade do imóvel, na proporção de ½ a cada um.

- Consta débitos de IPTU na Prefeitura Municipal de São Paulo, dos exercícios de 2014 à 2021 em dívida ativa, totalizando R\$ 65.974,61, e exercício atual de 2022 no valor de R\$ 5.099,98, totalizando o valor de R\$ 71.074,59.

- Não consta débito de Condomínio, segundo a administradora (Jaime administradora de bens e condomínio).

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), não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, agência 0593, conta corrente 15015-4, Rogério Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº35.411.302/0001-37.

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.

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 ou causas pendentes de julgamento. 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, 11 de Novembro de 2022.

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

Dr. Fábio de Souza Pimenta
Juiz de Direito