

**5º Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, São Paulo/SP.**

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://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 **0006508-42.2022.8.26.0405** – Cumprimento de Sentença, Ação Cobrança.

**Exequente:** Condomínio Residencial Ilha do Sol II, inscrita no CNPJ nº 03.843.882/0001-45, situado na Rua Manuel Martins Colaço nº 230, neste ato representado pelo Síndico Francisco Carlos dos Santos e seu Advogado Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159 e outros.

**Executado(os):** Miriam Pereira dos Santos, inscrita no CPF/MF nº 160.952.568-01, RG nº 9.131.738.

**Terceiros/interessados** – Prefeitura de São Paulo/SP, por meio da Procuradoria Geral do Município 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 o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico 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 28/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 31/03/2023 às 16:00 hs;
2º Praça: Início dia 31/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 20/04/2023 às 16:00hs.

**Bem leiloado: Matrícula nº 153.645 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.**

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula:** Direitos sobre o apartamento nº 253, localizado no 2º andar do Edifício Búzios, Bloco 14, integrante do Condomínio Residencial Ilha do Sol, situado à Rua Manoel Murtins Colaço, nº 230, esquina com a Rua Eusébio de Paula Marcondes, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 67,2500 m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional, correspondente a 01 (uma) vaga no estacionamento de 19,4400 m<sup>2</sup>, mais a área

comum de divisão proporcional de 30,3975 m<sup>2</sup>. perfazendo a área total de 117,0875 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,523515% no terreno do condomínio, conforme melhor descrito na matrícula n<sup>o</sup> 153.645 do 18<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP. Cadastro Imobiliário - Contribuinte n<sup>o</sup>

**Obs:** Conforme consta às fls., 214, a avaliação deste imóvel foi feita por Oficial de Justiça e homologado por V.Exa., às fls., 224 dos autos.

**Endereço:** Rua Manuel Martins Colaço n<sup>o</sup> 230, apto 253, Bl. 14 do Condomínio Residencial Ilha do Sol, (Edifício Búzios), Butantã, São Paulo.

**Avaliação: Valor: R\$ 280.000,00, (duzentos e oitenta mil reais) – Avaliação por Oficial de Justiça fls., 214, de Março/2022, homologado pelo juízo às fls., 224. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Fevereiro/2023, R\$ 293.061,25 (duzentos e noventa e três mil, sessenta e um reais e vinte e cinco centavos), que será atualizado na data final 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](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Cumpra 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 1<sup>o</sup> e 2<sup>o</sup>, (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 **1<sup>a</sup> praça/pregão**, seguir-se-á sem interrupção a **2<sup>a</sup> 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](http://www.cianacionalleiloes.com.br), e que tiver seu lance acolhido **judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 146.530,62, Fev/2023, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 224 do processo em epígrafe**, (que deverá ser novamente atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

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, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016CNJ.

**Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado:** Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente feita no campo “à prazo” 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 de correção monetária, 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).

**Proposta Condicional:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar em até 30 dias da data de encerramento do leilão, sua proposta por escrito ou via e-mail, que deverá indicar o sinal de 25%(vinte e cinco por cento), do valor do lance à vista, em 24h a contar do deferimento da proposta por V.Exa., e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, (indexador de correção, índice monetário). Somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo e quanto a garantia até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

### **Observações:**

- Matrícula do Imóvel atualizada nº 153.645.

- Obs: Considerando que o valor da arrematação não será suficiente para a quitação total da dívida, e, no intuito de estimular e dar segurança jurídica aos propensos interessados na arrematação, o Condomínio Residencial Ilha do Sol, através do seu síndico e administração, aprova e subscreve, o benefício de remissão dos débitos condôminiais remanescentes ao valor de arrematação, ou seja, nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante á título de verba condominial.

Em 05.04.2000, Av.01, consta hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, cujo crédito alcança o montante de R\$ 38.727,60 em Jul/2019, fls., 157 dos autos.
- Constatam às fls., 81/85, Instrumento Particular de Venda e Compra firmado entre Sonia Maria Vicente e a executada em 25.01.2002, (quitado).
- O débito exequendo para o mês de Março/2023 é de R\$229.807,57.
- Por força da r. decisão de fls., 164, o crédito condominial terá preferência no recebimento, podendo o credor hipotecário requerer o que for de direito sobre eventual saldo residual.
- Não foi possível levantar eventuais débitos junto a Prefeitura do Município de São Paulo, por não ter encontrado o “SQL” da unidade em questão.

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, 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 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

**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. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

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, á custa do exequente. art. 892, par. 1º 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;  
**Meação** - Nos termos do Art. 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores** - Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus.

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.

**Obrigações e débitos** - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

**Intimações:** Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

**Ônus Hipotecários e Tributários:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do

Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC ). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**Da fraude:** Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - [www.cianacionalleiloes.com.br](http://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, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 e/ou e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Para participar acesse [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 07 de Março de 2023

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**  
Juíza de Direito