

2º 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 **0832943-63.2007.8.26.0011** – Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença.

Exequente: Condomínio Residencial Ilha do Sol II, inscrito no CNPJ nº 03.843.882/0001-45, situado na Rua Manuel Martins Colaço nº 230, neste ato representado por Francisco Carlos dos Santos, síndico do condomínio e seus advogados Dr. Arthur Chizzolini OAB/SP 302.832, Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159 e outros.

Executados: Espólio de Dorival dos Santos, RG nº 9.929.546 SSP/SP e CPF/MF nº 858.741.598-00, na pessoa do seu inventariante Fernando dos Santos CPF/MF nº 118.419.258-88 e demais herdeiros, Vanessa Lima dos Santos Barbosa, CPF/MF nº 225.907.828-10 e cônjuge se casada for, Valéria Lima dos Santos, CPF/MF nº 316.515.228-47 e cônjuge se casada for, Maria das Graças de Lima, e cônjuge se casada for, Valquiria dos Santos, e cônjuge se casada for, e Viviane dos Santos e cônjuge se casada for.

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 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 20/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 23/03/2023 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 23/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 17/04/2023 às 16:00hs.

Bem leilado:

Descrição fiel da matrícula - Imóvel - Apartamento n° 0327, localizado no 3° andar do Edifício Jukeí – Bloco 07, integrante do “Condomínio Residencial Ilha do Sol”, situado à Rua Manuel Martins Colaço n.º 230, esquina com a Rua Eusébio de Paula Marcondes, no 13° Subdistrito Butantã, com a área privativa de 53,2500m², a área comum de divisão não proporcional, correspondente a 01 (uma) vaga de estacionamento de 19,4400 m², mais a área comum de divisão proporcional de 25,4885m², perfazendo a área total de 98,1785m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,412629% no terreno do condomínio., conforme melhor descrito na Matrícula n.º 153.539 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP. Cadastro Imobiliário – Contribuinte n° 160.049.0387-5.

Obs: de acordo com o Laudo Pericial às fls., 294/307, (Fev.2015), o perito descreve o imóvel da Matrícula 153.539, como sendo, apartamento com sala de estar/jantar, 02 dormitórios, 01 banheiro e 01 cozinha com área de serviço, localizado no bloco 07 do Edifício Jukeí, no 3° andar. O condomínio possui, padrão médio/baixo, com 14 blocos com 04 pavimentos cada, com 04 apartamentos por andar, sendo que 03 apartamentos com 02 dormitórios e 01 com 03 dormitórios. O condomínio possui portaria com sistema eletrônico, área de lazer com playground, 01 quadra poliesportiva e 02 piscinas, sendo 01 adulta e outra infantil, as vagas de garagem são descobertas, sendo 01 vaga para cada apartamento.

Endereço: Rua Manoel Martins Colaço n° 246 – apto n° 327, Condomínio Residencial Ilha do Sol, Bloco 07, - Ed. Jukeí – Bairro Jardim D Abril , São Paulo, Cep 05398-080.

Avaliação: Valor - R\$ 211.000,00 (Duzentos e onze mil Reais) - **conforme laudo de fls., 281/307 de Fevereiro de 2015 – Valor da Avaliação devidamente atualizado pelo TJSP para Fev/2023, R\$ 336.240,00** (trezentos

e trinta e seis mil e duzentos e quarenta reais), que será atualizado na data final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

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 última avaliação atualizada, ou seja, **R\$ 168.120,00, Fev/2023**, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 1043, do processo em epígrafe, que deverá ser 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.

Condições de Venda Parcelada: 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 153.539 constam os seguintes apontamentos:

<p><u>- 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 condominiais remanescentes ao valor de arrematação, ou seja, nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante á título de verba condominial.</u></p>
<p>- Av. 01 – Em 05.04.2000 - HIPOTECA do bem desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, datado de abril de 2000.</p>
<p>- Av. 03 – Em 30.09.2003 - CESSÃO DE CRÉDITO, no qual a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL cedeu os direitos creditórios decorrente da hipoteca mencionada na Av. 01 desta matrícula a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, CNPJ/MF nº 04.527.335/0001-13, datado de setembro de 2003. Conforme documento acostado pela Credora Hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, consta o débito de R\$ 218.114,67 (duzentos e dezoito mil, cento e quatorze reais e sessenta e sete centavos) referente a cédula de crédito hipotecária, conforme fls. 880.</p>

- R.4 – Em 16.03.2005 - Penhora em favor de Condomínio Edifício Ilha do Sol II, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, processo nº 2011.02.001052-5, ação Sumário.

- Em consulta ao sistema eletrônico da Prefeitura de São Paulo, consta em aberto dívidas de IPTU dos exercícios de 2017 a 2022 no total de R\$ 7.754,94.

- Crédito exequendo no valor de R\$ 328.997,64, de (fev. 2022), que deverá ser atualizado para a data do leilão.

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., 1043, 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, Rogerio 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.

Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), propter rem (condomínio), serão subrogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC.

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), “AD CORPUS”, 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 – (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br.

Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 06 de Março de 2023.

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

Dra. Andrea Ferraz Musa
Juiza de Direito