

## **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

Edital de leilão Extrajudicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

**FAZ SABER**, aos que o presente **Edital de Leilão Extrajudicial pela modalidade da Alienação por Iniciativa Particular de Praça Única**, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **CN LEILOES** – sítio: [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1496/2008 que disciplina o leilão de Alienação Particular assim como o artigo 880 do CPC, **com prazo determinado de até 60 dias**, a contar da publicação deste, conforme regras abaixo descritas:

**Comitentes: Guilherme Jorge Bais Jeha**, CPF/MF nº 092.599.288-77 e sua esposa **Milena Gaioto Laurino Jeha**, CPF/MF nº 091.452.758-40, ambos residentes e domiciliado na Rua Franklin do Amaral nº 712, apto 21, Vl. Nova Cachoeirinha, São Paulo.

**Leilão Eletrônico**: 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.

### **Praça Única:**

Início dia 12/04/2023 às 16:00 hs, e encerramento em 12/06/2023 às 16:00 hs;

**Bem leiloado: Matrícula nº 81.624 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: 81.624** – *Apartamento* número 21, localizado no 2º andar do Edifício Monte Carlos, situado na Rua Franklin do Amaral nº 712, no 8º Subdistrito de Santana, desta Capital, contendo a útil de 78,080 metros quadrados, área comum de 139,055 metros quadrados, área total de 217,135 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,08848, cabendo o direito de utilizar **três vagas individuais e indeterminadas na garagem no 2º subsolo**. Matrícula do Imóvel nº 81.624 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 0701.076.0055-9.

**Obs:** Prédio possui oito andares com quatro apartamentos por andar, além de salão de festas, salão de jogos, portaria

digital com segurança 24 horas, piscinas adulto e infantil, sauna, quadra de futebol tamanho oficial, churrasqueira e 03 vagas de garagem. O apartamento 21 é todo reformado e vistoriado, com 03 dormitórios sendo uma suíte, sala com sacada, cozinha, lavanderia, banheiro social, atualmente com a seguinte denominação: 02 dormitórios sendo uma suíte com closet completo e o terceiro quarto é um escritório montado.

**Obs:** a maioria dos móveis permanecem no imóvel, como sendo: na cozinha: armários da cozinha, gabinete com pia em marmore, exaustor de fogão, bancada com mesa removível, nos quartos: no quarto de casal, além dos armários, uma cama de casal e um closet completo e uma suíte, no outro quarto, uma cama de solteiro e armários, na sala: um sofá com quatro lugares, mesa de jantar em pedra com seis lugares, rack, aparador de louças, na lavanderia: tanque e armários, porcelanato novo em todo o apartamento.

Endereço do imóvel: Rua Franklin do Amaral nº 712, apto 21, Vl. Nova Cachoeirinha, Cep 02479-001, São Paulo/SP - do Edifício Monte Carlos.

Avaliação: Valor: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), para Março/2023 – Imóvel com quase 30% de deságio neste periodo de alienação particular, valor mínimo para lance R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br), ou **marcar direto com o leiloeiro dia e hora para visitação.**

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação pacífica com os próprios proprietários. Nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, registro, ITBI, e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

**Leilão pela modalidade de alienação particular com praça única, no período de 60 dias, início 12/04/2023 e término 12.06.2023 às 16 horas. 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, não sendo aceito lances inferiores a 72,73% do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 400.000,00, (Lance Mínimo).**

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação 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, outra forma á combinar.**

**Do Pagamento:** O arrematante pagará à vista o preço total da arrematação e terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito do lance em favor do proprietário, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. **Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão de 5% do leiloeiro sobre o valor da arrematação, ( pago pelo arrematante diretamente em conta do leiloeiro), conforme a lei, será imediatamente transferido a propriedade e a posse ao atual proprietário.**

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.

**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, se tiver.

**Obrigações e débitos:** **O bem não possui dívidas (ônus) de nenhum natureza**, e será 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 extrajudicial 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 transferência, incluindo taxas, emolumentos, registros cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, alvarás, certidões, escritura, 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).

**Da fraude:** Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação extrajudicial, 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.

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, 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, 12 de Abril de 2023

Eu, Leiloeiro Oficial, conferi e subscrevi.

**Rogério Rodrigues**

Leiloeiro Oficial

Jucesp 1.100