

42º 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

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **1067676-51.2014.8.26.0100/01** – Cumprimento de Sentença, Ação Despesas Condominiais.

Exequente: Condomínio do Edifício London Residence Service, inscrito no CNPJ nº 38.893.947/0001-41, situado na Al. Jaú nº 135, Jardins, São Paulo, neste ato representado pelo escritório de Advocacia Teves Advogados Associados.

Executada(os): José Geraldo Siqueira Vantine, inscrita(o) no CPF/MF nº 387.194.878-00, RG nº 4.341.139/SSP/SP, residente e domiciliado na Al. Joaquim Eugênio de Lima nº 696, Cj 23, Jardins, São Paulo, Cep nº 01403-000.

Terceiros/interessados – Prefeitura de São Paulo/SP, por meio da Procuradoria Geral do Município e demais interessados elencados no item “apontamento” deste edital, se houver.

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, 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.

Praça Única: conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396:

1º Praça: Início dia 27/04/2023 às 16:00 hs, e encerra 28/07/2023 às 16:00 hs;

Bem leiloado: Matrícula nº 105.592 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: Apartamento nº 1.125, no 12º andar do Edifício London Residence Service, sito á Al. Jaú, 135, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 40,91 metros, área comum de 53,21 metros, área total de 94,12 metros, a fração ideal no terreno de 0,9995%, e ainda o direito de guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, no 1º, 2º ou 3º sub-solo, com auxílio de manobrista, estando a fração

ideal correspondente a vaga, computada na fração ideal do apartamento, conforme melhor descrito na matrícula nº 105.592 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP. Cadastro Imobiliário - Contribuinte nº 009.086.0528-5

Obs: Conforme Laudo de fls., 305/340, referido imóvel constituído da matrícula nº 105.592, tem como características construtivas do edifício: idade de construção de 31 anos, o condomínio é construído por 16 andares, sendo o último área de lazer, são 06 apartamentos por andar no total de 96 apartamentos, com 02 elevadores sociais e 01 de serviço, com uma vaga de garagem rotativa.

O apartamento tem como divisão interna: 01 dormitório, 01 banheiro, sala, varanda e cozinha; O condomínio possui em área comum, academia, sauna, banheiros, piscina, salão de café da manhã e sala de eventos.

Endereço: Al. Jaú 135, apto 1.125, Jardim Paulistano, São Paulo/SP.

Avaliação: Valor: R\$ 372.000,00, (trezentos e setenta e dois mil reais) – Avaliação por laudo pericial de fls., 305/340, de Agosto/2022, homologado pelo juízo às fls., 375. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Abril/2023, R\$ 382.443,72 (trezentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e três reais e setenta e dois 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 deve entrar em contato diretamente com o leiloeiro por telefone (11) 982338629 ou email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. **Conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396, “cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro”. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro”.**

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.

Conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396, **“este leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias”, tendo como início o dia 27/04/2023 e seguir-se-á sem interrupção até 28/07/2023**, 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 60% (sessenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 229.466,23, Abril/2023, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 394 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: Conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396, “o pagamento deverá ser feito à vista”.

Observações:

- Matrícula do Imóvel atualizada nº 105.592.

- O débito exequendo para o mês de Novembro /2022 é de R\$ 256.763,67, conforme fls., 391 dos autos.

- Em pesquisa feita junto a Prefeitura do Município de São Paulo, pelo número de cadastro “SQL” nº 009.086.0528-5, constam débitos de IPTU em dívida ativa dos exercícios de 2015 à 2022 e atual exercício de 2023 somam o valor total de R\$ 29.521,58.

- R. 06 - em 06.08.2008, carta de sentença de 14.06.1993, pelo ofício da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos na Separação Consensual de José Geraldo Siqueira Vantine e Sandra Regina Veneziani Vantine, o imóvel desta matrícula 105.592, foi partilhado para José Geraldo Siqueira Vantine.

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), **conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396, “no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem de natureza tributária (IPTU/ITR), inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Portanto, não deve o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro”.**

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. **Ficando consignado também, conforme determinação de V.Exa., às fls., 394/396, “que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil”.**

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) e art. 908, par. 1º do CPC.

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 - 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. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 12 de Abril de 2023

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

Dr. Renato de Abreu Perine
Juiz de Direito