

14º 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 Principal nº 0015706-87.2018.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença, Ação de Despesas Condominiais.

Autor: Condomínio Edifício Itapoama, inscrito no CNPJ nº 54.607.098/0001-79, situado à Rua Dr. James Ferraz Alvim nº 330, Vila Suzana, São Paulo Capital.

Réus: Paulo Eduardo David, CPF/MF nº 990.792.248-04 e Maria Fernanda de Toledo Arruda Haddad David, CPF/MF nº 135.234.748-25.

Terceiros/interessados – Procuradoria do Município de São Paulo, Rua Maria Paula, nº 136, 6º andar, sala 62, Fisc-33, São Paulo.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Provimento CSM 1625/2009 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.

Datas das Praças:

1º Praça: Início dia 17/07/2022 às 16:00 hs, e encerra 20/07/2022 às 16:00 hs;
2º Praça: Início dia 20/07/2022 às 16:00 hs, e encerra 22/08/2022 às 16:00hs.

Bem leiloado:

Descrição do Imóvel de acordo com a fiel Matrícula: Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Bloco II, do Condomínio Edifício Itapoama (a ser construído), situado à Av. Giovanni Gronchi nº 4060, no 13º Subdistrito, Butantã, atual Rua Dr. James Ferraz Alvim nº 330, Vila Suzana, Subdistrito do Butantã, com área útil de 297,60m², garagem com 81,00m²(3 vagas), área

comum de 145,10 e área total construída de 523,70 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,281% ou 0,03281 no terreno. Contribuinte nº 171.179.0028-7, Matrícula do Imóvel – 9.032 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital.

Obs: de acordo com o laudo pericial de fls., 238/295, (de Outubro/2021), o imóvel residencial tem os seguintes compartimentos, fls., 247/248 do laudo, – sala de 03 ambientes, 04 dormitórios com 04 suítes, lavabo, sala de jantar, cozinha com dispensa, 02 quartos de empregada, área de serviço, banheiro de serviço, possui ar condicionado central em cada apartamento. 03 vagas de garagem.

Endereço: Rua Dr. James Ferraz Alvim nº 330, apto 112, do 11º andar, com 03 vagas de garagem, do bl. II, do Edifício Itapoama, Vila Suzana, São Paulo/SP – CEP 05641-902.

Avaliação: R\$ 1.030.000,00, (um milhão, e trinta mil reais), Avaliação de Outubro/2021, que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Imóvel: desocupado – marque sua visita.

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 do artigo 903, parágrafo 3º, todos 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,** (atualizado 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.

Caso não haja lances para pagamento à vista, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail institucional da CN LEILOES – juridico@cianacionalleiloes.com.br, até o início do 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, 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 – 9.032

- Declaração do Condomínio/Credor/Exequente – “Considerando que o valor da arrematação não será suficiente para a quitação da dívida e, no intuito de estimular e dar segurança jurídica aos terceiros potencialmente interessados na arrematação do bem acima qualificado, declaramos que nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante (vencedor do leilão), ficando a cargo deste, apenas as taxas condominiais posteriores à arrematação”.

R. 21 – 31.03.1995, consta que este imóvel foi hipotecado ao Banco Itaú S/A, para garantia da dívida no valor de R\$ 120.000,00, dívida paga, apontada nos autos pelo credor, não baixada.

Av. 22 – 26.04.2021, penhora exequenda, sendo nomeado depositário o executado.

- Consta no site da Prefeitura de São Paulo débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 1999 à 2022 no valor de R\$ 1.214.346,63, mais o exercício de 2023.

- Valor/débitos desta Ação Cobrança de Condomínio, para Setembro/2022, conforme fls., 380/384 - R\$ 1.194.855,73, que será devidamente atualizado para o início do leilão.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação do imóvel. A comissão devida à CN LEILOES, gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente na conta do 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 da Silva Leiloeiro, CNPJ nº35.411.302/0001-37.

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.

Os bens serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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.

Se o executado(s), for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, e demais interessados, fiadores, devedores, credores, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, inciso I à VIII e par.único, do CPC).

O edital será publicado na rede mundial de computadores - website da Companhia Nacional Leilões – www.cianacionalleiloes.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, descrição detalhada e matrícula atualizada.

Esclarecimentos: tel. 11 982338629 - e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br

São Paulo, 19 de Junho de 2023.

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

Dr. Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito