

4º Vara Cível do Foro Central da Capital - São Paulo/SP.

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR do bem imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados e intimação dos requeridos, será realizado pela plataforma CN Leilões (www.cianacionalleiloes.com.br).

Processo Principal nº 0189079-14.2008.8.26.0100, Ação de Cobrança de Condomínio.

Autor: Condomínio do Edifício Flat Service Conde Luciano, inscrito no CNPJ nº 62.029.400/0001-87, situado à Rua Dr. Gabriel dos Santos nº 131, Higienópolis, São Paulo/SP.

Réus: MH – Intermediários Ltda, (MH Comércio e Intermediação de Vendas Ltda), pessoa jurídica de direito privado, do tipo sociedade comercial, inscrita no CNPJ nº 68.489.277/0001-63, Hugo Uva, RG nº 4.438.857-3 SSP/SP, CPF/MF nº 222.452.868-04; Maria Ângela Rocha Uva, RG nº 5.188.415-X SSP/SP, CPF/MF nº 150.976.988-00;

Terceiros/interessados – Engemag Construções Ltda, CNPJ nº 55.811.046/0001-82 (representante legal Menache A. Glicenstajn); Procury – Processamento de Dados S/C Ltda, CNPJ nº 57.809.022/0001-14; Cyll Farney Fernandes Carelli, OAB nº 179.432, CPF/MF nº 005.899.598-67;

A MM. Juíza de Direito **Dra. Clarissa Rodrigues Alves, da 4º Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo/SP**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente **Edital de Alienação por Iniciativa Particular** virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, **que por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº 0189079-14.2008.8.26.0100, ajuizada por Condomínio do Edifício Flat Service Conde Luciano, CNPJ nº 62.029.400/0001-87, em face de MH-Intermediários Ltda, CNPJ nº 68.489.277/0001-63, e Hugo Uva, CPF nº 222.452.868-04, Maria Angela Rocha Uva, CPF nº 150.976.988-00, foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1496/2008 que disciplina o leilão de Alienação Particular, assim como os artigos 879, 880, parágrafos e 881 do CPC, conforme o r. despacho de V.Exa., às fls., 1558 e 1623 do processo em epígrafe, por meio da alienação por iniciativa particular dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, com prazo determinado de até 120 dias,**

conforme despacho de fls., 1539/1540 e 1623 a contar da publicação deste, conforme regras abaixo descritas:

Leiloeiro oficial: A Alienação por Iniciativa Particular será realizado pela plataforma da CN Leilões – www.cianacionalleiloes.com.br, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp nº1.100.

Bem leiloado:

Descrição do Imóvel de acordo com a fiel Matrícula: Direitos do Compromissário Comprador - Apartamento nº 81, localizado no 8º andar ou 12º pavimento do Edifício Flat Service Conde Luciano, situado na Rua Dr. Gabriel dos Santos, nº 131, no 11º Subdistrito, Santa Cecília, com área útil de 48,05m², a área da garagem de 10.61m², correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem dos subsolos ou térreo(estacionamento), a área comum de 44,10m², e a área total construída de 102,76m², com a participação da fração ideal de 1,785715% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. Contribuinte nº 020.063.0615-4, Matrícula do Imóvel – 97.932 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital.

Obs: de acordo com o laudo pericial de fls.,1380/1394 datado de 20.01.2020 e fls., 1417/1420 (laudo técnico concordante), datado de 17.02.2020, o imóvel residencial, unidade nº 81 do Condomínio do Edifício Flat Service Conde Luciano, possui uma vaga de garagem; e os seguintes compartimentos: sala com cozinha integrada(tipo americana), dormitório, banheiro e terraço, sua área privada é de 48,05m² e área comum de 10,61m². No 15º andar do Edifício, estão localizados a piscina, sala de ginastica, sauna e salão de eventos. No pavimento térreo uma recepção e restaurante e no pavimento mezzanino é ocupado pela administração. Com dois pavimentos de subsolos destinados a garagem.

Endereço: Rua Dr. Gabriel dos Santos nº 131, apto 81, Santa Cecília, São Paulo/SP – CEP 01231-011.

Avaliação: R\$ 372.600,00, Avaliação de Janeiro/2020, conforme despacho de fls., 1558, que atualizado para Abril/2023 R\$ 467.118,03, que será atualizado mês a mês até o findo do prazo determinado por V.Exa., de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel/Visitação: desocupado – interessados em visitar o imóvel deverá entrar em contato com o leiloeiro ou enviar e-mail – 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 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

A Alienação por Iniciativa Particular, terá a duração de até 120 dias, após a disponibilização do edital no site do gestor da CN Leilões e publicação deste Edital em periódico Regional. Será considerado arrematante aquele que maior lance oferecer diretamente no portal www.cianacionalleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, **não sendo aceito lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem, conforme o r. despacho de fls., 1558, (tabela prática do TJSP),** (art. 891, parágrafo único e art. 885 do CPC).

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, 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).

<u>Observações:</u>
1- de acordo com declaração datada de 28/01/2021, subscrita pelo síndico do Condomínio Edifício Flat Service Conde Luciano, ficou declarado pelo mesmo que na hipótese de arrematação, nenhum valor adicional (além do lance) será cobrado do arrematante, ficando a cargo deste apenas as taxas condominiais posteriores à arrematação.
3- De acordo com petição da Municipalidade de fls., 1596/1602, constam débitos em abertos no valor de R\$ 35.401,05, conforme despacho de fls., 1603.
4- figura como proprietária do imóvel de acordo com o R.03 da matrícula Engemag Construções Ltda, CNPJ nº 55.811.046/0001-82.
5- de acordo com declaração às fls., 960 dos autos datada de 15.09.2017, emitida por Engemag Construções Ltda, CNPJ nº 55.811.046/0001-82, com sede na Rua Dr. Gabriel dos Santos, 131, Santa Cecília, São Paulo/SP, com relação ao compromisso de compra e venda do flat apartamento nº 81, situado na Rua Dr. Gabriel dos Santos, 131, Matrícula 97.932 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, efetuado para a empresa Procury Processamento de Dados S/C Ltda, não existe qualquer débito em aberto , nada havendo a reivindicar junto à promissória compradora a título desse compromisso sobre o imóvel, muito menos a transferência para a MH Intermediários Ltda, fls., 32/35.

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, Rogerio da Silva Leiloeiro, CNPJ nº35.411.302/0001-37, (art. 884, parágrafo único do NCPC e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

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(arts. 19 e 21 do Provimento CSM 1625/2009).

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento). Os atos necessários para expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante(art. 901, parágrafos 1º e 2º).

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.

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 a executada(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.

Dúvidas e Esclarecimentos: Através do e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br, ou telefone (011) 982338629. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da CN Leilões: www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 18 de Abril de 2023

Dra. Clarissa Rodrigues Alves

Juiza de Direito