

## **5º Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, São Paulo/SP.**

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://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 **0004987-70.2023.8.26.0003** – Cumprimento de Sentença, Ação de Extinção de Condomínio.

**Exequente(s): Antonio da Silva Freitas**, inscrito no CPF/MF nº 899.896.008-72, portador do RG nº 4.618.053-9 SSP/SP, esposa, **Roseli Aparecida Martin Freitas**, inscrita no CPF/MF nº 303.542.318-04, portadora do RG nº 10.281.903-8, **Alcebiades da Silva Freitas Junior**, inscrito no CPF/MF nº 063.707.028-38, portador do RG nº 15.548.461, esposa, **Celestina Carolina Guido Freitas**, (não figura como parte nos autos deste processo), inscrita no CPF/MF nº 386.341.558-20, portadora do RG nº 4.809.033, todos neste ato representados por seu advogado, Dr. Silvio Augusto de Oliveira, OAB/SP 182.683.

**Executado(s): Walter da Silva Freitas**, inscrito no CPF/MF nº 765.243.458-00, portador do RG nº 4.395.129, esposa, **Isabel de França Freitas**, neste ato representados por seu advogado, Dr. Rafael Mendes Mandim, OAB/SP 257.496.

### **Terceiros/interessados:**

**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](http://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 14/09/2023 às 16:00 hs, e encerra 18/09/2023 às 16:00 hs;
2º Praça: Início dia 18/09/2023 às 16:00 hs, e encerra 16/10/2023 às 16:00hs.

**Bem leiloado: Matrícula nº 29.822 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.**

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula:** Uma casa e respectivo terreno, medindo 6,00ms de frente, 7,00ms de largura na linnha dos fundos, por 21,90ms, da frente aos fundos de um lado e 23,93ms, do outro lado, encerrando a

área total de 148,25ms2, metragens todas aproximadas, confinando de ambos os lados e aos fundos. Matrícula do Imóvel nº 29.822, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 048.039.0033-7.

**Observações/Benfeitorias/Características Construtivas:** Conforme consta do Laudo Pericial de fls., 284/326, o imóvel denominado da Matrícula nº 29.822, tem as seguintes descrições: O imóvel avaliando situa-se na Quadra 39 do Setor Fiscal 48, sobre o terreno encontra-se uma edificação residencial térrea e uma edícula composta por 02 pavimentos situada na porção de fundos. A casa principal é composta por, sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço; sendo a edícula composta por dormitório, sala, cozinha e banheiro, com a área total construída de 110m2, de acordo com o laudo de fls., 290.

**Endereço:** Rua Fonseca da Costa nº 669 – Bosque da Saude – SP.

**Avaliação: Valor: R\$ 525.000,00 - Laudo pericial de Março/2022,** homologado pelo juízo às fls., 212/213. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para **Agosto/2023, R\$ 561.167,25 (quinhentos e sessenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e vinte e cinco 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 deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto: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](http://www.cianacionalleiloes.com.br), e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **80% (oitenta por cento)** do valor da última avaliação atualizada, ou seja, **R\$ 448.933,80, Agosto/2023,** (art.891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 212/213, do processo em epígrafe, fazendo constar que **“deverá ser observado a preferência das partes**

**proprietárias na aquisição em relação a terceiros**”, valor 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:** observado o direito de preferência dos condôminos na aquisição do bem, em relação a terceiros, conforme determinação judicial de fls., 212. Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente feita no campo “à prazo” 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 de correção monetária, 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).

**Proposta Condicional:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar em até 30 dias da data de encerramento do leilão, sua proposta por escrito ou via e-mail, que deverá indicar o sinal de 25%(vinte e cinco por cento), do valor do lance à vista, em 24h a contar do deferimento da proposta por V.Exa., e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, (indexador de correção, índice monetário). Somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo e quanto a garantia até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

**Observações:**

- Matrícula do Imóvel atualizada nº 29.822.

- Em 20.06.1979, R.01, consta formal de partilha expedido pela 2ª Vara Distrital da Saúde do Inventário dos bens deixados por falecimento de Alcebiades da Silva Freitas, o imóvel da presente matrícula, partilhado metade ideal para viúva meeira e a outra parte em proporções iguais de 1/6 para cada um dos 03 herdeiros, (Walter da Silva Freitas, Antonio da Silva Freitas e Alcebiades da Silva Freitas Junior);

- Em 09.12.2011 – R.22, Consta o Inventário de bens deixados por Lucia Hermelinda Tibre de Freitas, viúva, metade ideal do imóvel desta matrícula que foi partilhado em partes iguais de 1/6 para cada um dos herdeiros, (Walter da Silva Freitas, Antonio da Silva Freitas e Alcebiades da Silva Freitas Junior);

- Valor atualizado da dívida exequenda para Agosto/2023, R\$ 111.031,57, apontado às fls., 225.

Até presente data não constam na Prefeitura do Município de São Paulo, débitos fiscais de exercícios anteriores, nem do exercício atual.

**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, à 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), 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.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remissão 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.

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).

**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](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, 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](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Para participar acesse [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 25 de Agosto de 2023

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Claudia Felix de Lima**  
Juíza de Direito