

6º Vara Cível do Foro Regional de Osasco/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 **1001660.97.2019.8.26.0405** – Ação de Execução por Quantia Certa.

Exequente: Condomínio Edifício Monte Ararat, CNPJ nº 57.385.361/0001-10, situado na Av. Santo Antônio nº 1291, Vila Osasco, Osasco –SP, neste ato representado por seu advogado Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159.

Executado(as): Caroline Seferian Duarte, RG nº 46.012.633-7 SSP/SP e CPF/MF nº 220.596.338-42, residente e domiciliada na Av. Santo Antônio nº 1291, apto 013, Vila Osasco, Osasco/SP, cep nº 06083-900.

Interessados: Prefeitura do Município de Osasco/SP, Denise Seferian Duarte, Lucas Seferian de Assis, Amanda Seferian Duarte e demais credores averbados na Matrícula do imóvel e 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 levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que segue:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado somente por Meio Eletrônico (on-line) 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 18/12/2023 às 16:00 hs, e encerra 21/12/2023 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 21/12/2023 às 16:00 hs, e encerra 22/01/2024 às 16:00hs.

Bem leiloado: Descrição fiel da Matrícula 48.971 e Vaga de Garagem Matrícula nº 48.996 – Conforme termo de penhora e depósito de fls., 126, refere-se sobre a nua propriedade da executada sobre o seguinte bem: Imóvel descrito como Apartamento nº 13, situado no 1º andar do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antônio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 69,8125m², área de uso comum de 56,6488 m², área total de 126,4613m², e fração ideal no terreno e nas partes comuns de 1,417%. Inscrição Cadastral nº 23224-43-36-0071-01001. Matrícula nº 48.971, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

Obs: A vaga de garagem tem matrícula própria nº 48.996 – garagem nº 47, situado no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antônio, nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 10,56m², área comum de 4,3303m², área total de 14,8903m², e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns de 0,1125% do tipo simples. Inscrição Cadastral nº 23224-43-36-0071-01001, Matrícula nº 48.996, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

Obs: A unidade de apartamento nº 13, do Condomínio Edifício Monte Ararat foi penhorada e levada a hastas públicas, conforme termo de fls., 126, assim como, a unidade de garagem, com numero de matrícula independente, conforme o r. despacho e termo de fls., 399 e 406.

Conforme laudo pericial completo de fls., 417/522, (datado de 25.09.2022), o imóvel é constituído por: sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 banheiros, 03 dormitórios, 01 suíte e terraço e uma vaga de garagem com matrícula independente. Áreas comuns do condomínio, guarita, hall social, 02 elevadores, salão de festas, salão de jogos, 02 piscinas, churrasqueira, apto de zelador, depósito de material de limpeza, local de sauna, lavanderia coletiva, escada de segurança, jardins e terraço.

Endereço: Av Santo Antonio nº 1.291, apto 13, do Edifício Monte Ararat – Vila Osasco, Osasco/SP, cep N° 06083-210.

Avaliação: Valor - R\$ 519.600,02 (quinhentos e dezenove mil, seiscentos reais e dois centavos) - de acordo com laudo de avaliação de fls., 471/522, de Setembro/2023, homologado por V.Exa., – Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Novembro/2023, por R\$ 520.795,78 (quinhentos e vinte mil, setecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito 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. 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 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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do imóvel atualizado, ou seja R\$ 312.477,42, Nov/2023, conforme determinação de V.Exa., de fls., 537, 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 236/2016 CNJ.

Condições de Venda – Somente pagamento à vista, conforme determinação de V.Exa., às fls.,537, “cujo valor da arrematação deverá ser pago à vista em uma única parcela”.

Constam das Matrículas dos imóveis, (48.971 e 48.996) os seguintes apontamentos:

- Em 10.02.1988, R.1 - Consta que este referido imóvel foi transmitido a título de Doação em Pagamento à Solina Ezzinian Sefenian;
- Em 08.07.2005, R.4 – Consta que conforme Escritura Pública a proprietária Solina Ezzinian, transmitiu a nua propriedade do imóvel dessa matrícula a Caroline Seferian Duarte;
- Em 08.07.2005, Av.5 – Consta que conforme escritura, verifica-se que a presente doação, ficou gravada com as cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade;
- Em 08.07.2005, R.6, Consta conforme escritura que a doadora Solina Ezzinian, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel dessa matrícula.
- Em 01.10.2020, Av.7, Consta PENHORA EXEQUENDA, que o Condomínio . Edifício Monte Ararat, Ação de Execução, Processo nº 1001660.97.2019.8.26.0405 da 6º Vara Cível do Foro Regional de Osasco/SP, move em face da nupropriedade Caroline Seferian Duarte para garantia da dívida de R\$ 19.822,65, tendo sido nomeada como depositária, valor da dívida, valor atualizado para o mês de Novembro de 2023, de R\$ 96.260,34.
Obs: Os apontamentos dessa matrícula,(48.971), são idênticos para a matrícula da Vaga de Garagem (48.996), desse imóvel.
- Em pesquisa feita a Prefeitura do Município de Osasco, constou débito de IPTU em dívida ativa dos exercícios de 2007 à 2022, no valor de R\$ 72.503,48.

- Consta no processo às fls., 364/366, que a doadora Solina Ezzinian que transmitiu a nua propriedade para Caroline Seferian Duarte é falecida, (cópia da certidão de óbito anexa).

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., 286/287, não se incluindo no valor do lance, 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 com (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, 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), 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, e no website da Companhia Nacional 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, telefone (11) 982338629 – 11 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 30 de Novembro de 2023.

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

Dr. Carlos Eduardo Vieira Ramos
Juiz de Direito