

## **1º Vara Cível do Foro Regional do Butantã - 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](http://www.cianacionalleiloes.com.br)).

**Processo Principal nº 1000809-68.2018.8.26.0704**, Ação de Execução de Título Extrajudicial.

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

**Réus:** Sidney Puosso da Cunha, RG nº 8.431.387-0SSP-SP e CPF/MF nº 041.858.218-16 e Soraia Cabral Salvestrini da Cunha, RG nº 16.626.353-9 SSP/SP, e CPF/MF nº 077.949.558-66.

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

A MM. Juíz de Direito Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, da 1º Vara Cível do Foro Regional do Butantã, 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, Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1000809-68.2018.8.26.0704, ajuizada pelo Condomínio Edifício Itapoama, CNPJ nº 54.607.098/0001-79, em face de Sidney Puosso da Cunha, CPF/MF nº 041.858.218-16 e outra**, e 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 o artigo 880 do CPC, conforme o r. despacho de V.Exa., às fls., 549/550 e 556 do processo em epígrafe, **por meio da alienação por iniciativa particular do bem imóvel abaixo descrito, com prazo determinado de 180 dias**, 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](http://www.cianacionalleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp nº1.100, conforme determinação judicial de fls., 549/550.

**Bem leiloado:**

**Descrição do Imóvel de acordo com a fiel Matrícula:** Apartamento nº 122, localizado no 12º 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 297,60m<sup>2</sup>, garagem com 81,00m<sup>2</sup>( 3 vagas), área comum de 145,10e área total construída de 523,70 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,281% ou 0,03281 no terreno. Consta no Av. 04 desta matrícula que o Edifício Itapoama foi construído e recebeu o nº 330 da Rua Dr. James Ferraz Alvim. Contribuinte nº 171.179.0030-9, (conf. Av. 10), Matrícula do Imóvel – 9.030 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital.

**Obs:** de acordo com o laudo pericial de fls.,132/178, (datado de 14.11.2018), o imóvel residencial tem os seguintes compartimentos, fls., 140/142 do laudo, – 04 dormitórios/suítes, sala de 3 ambientes, lavabo, 04 banheiros (das suítes), copa, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e 03 vagas de garagem.

**Endereço:** Rua Dr. James Ferraz Alvim nº 330, apto 122, do 12º andar, com 03 vagas de garagem, do bl. II, do Edifício Itapoama, Vila Suzana, São Paulo/SP – CEP 05641-902.

**Avaliação conforme Laudo Pericial de fls., 132/178, (datado de 14.11.2018)**

**Imóvel Residencial – Matrícula nº 9.030 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, avaliado em R\$ 1.125.000,00, (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais), (Nov./2018), e atualizado para Abril/2023 R\$ 1.471.961,75, (um milhão, quatrocentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e um reais e setenta e cinco centavos), que será devidamente atualizado mês a mês até o fim do leilão, pela 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.

**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 180 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](http://www.cianacionalleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido

judicialmente, **não sendo aceito lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, conforme determinação de V.Exa., às fls., 549/550, do processo em epígrafe, ( atualizado 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](mailto: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, 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).

**Observações:**

<p>- Matrícula - Av.20. consta a penhora exequenda, sendo nomeado depositário o executado.</p>
--

**- Consta no site da Prefeitura de São Paulo débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 2011 à 2021 no valor de R\$ 311.083,19, incluindo o ano de 2022 até presente data, atualizado para Julho - 2022.**

**- Valor/débitos desta Ação atualizado para Dezembro/2021, conforme fls., 504/505 - R\$ 448.799,20, que será devidamente atualizado até o fim 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, 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](http://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](mailto: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](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 10 de Maio de 2023

**Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo**  
Juíza de Direito