

3º 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 1000661-57.2018.8.26.0704** – Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas de Condomínio.

**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:** Jovita Insunza Altstadt, RG nº 5.548.078-0SSP-SP e CPF/MF nº 532.929.288-34, residente e domiciliada à rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 330,apto 52,Vila Suzana, CEP 05641-902, São Paulo/SP.

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

A MM. Juíza de Direito Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, da 3º 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 1000661-57.2018.8.26.0704, ajuizada pelo Condomínio Edifício Itapoama, CNPJ nº 54.607.098/0001-79, em face de Jovita Insunza Altstadt, CPF/MF nº 532.929.228-34, 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., ás fls., 479 e 505 do processo em epígrafe, por meio da alienação por iniciativa particular do bem imóvel abaixo descrito, com prazo determinado de seis meses, 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.,479.

**Bem leiloado:**

**Descrição do Imóvel de acordo com a fiel Matrícula:** Apartamento nº 52, localizado no 5º 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>, (3vagas), 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 171.179.0016-3, Matrícula do Imóvel – 9.024 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital.

**Obs:** de acordo com o laudo pericial de fls.,365/410, (datado de Dezembro de 2021), o imóvel residencial tem os seguintes compartimentos, fls., 372/375 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, além do condomínio oferecer itens de lazer como: piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva/tênis, salão de festa e play ground, e como itens de segurança, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos e acesso controlado na portaria.

**Endereço:** Rua Dr. James Ferraz Alvim nº 330, apto 52, do 5º 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., 365/410, (datado de Dezembro 2021)**

**Imóvel Residencial** – Matrícula nº 9.024 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, avaliado em R\$ 915.000,00 (novecentos e quinze mil reais), (Dez/2021), e atualizado para Outubro de 2022 R\$ 961.476,40, (Novecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta 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 seis meses, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, conforme determinação de V.Exa., às fls., 479, 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). A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, (não inferior a 50%), mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 12 vezes.

#### **Observações:**

- Matrícula nº 9.024, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sem apontamentos.
---

Consta no site da Prefeitura de São Paulo débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 118.270,38 e débitos de IPTU que não estão em Dívida Ativa exercício (2021 ano inteiro - R\$ 10.041,70), valor a ser atualizado.
--

- Valor/débitos, Ação exequenda, Março/2023 - R\$ 558.170,38, que será devidamente atualizado pelo exequente nos autos.
---

- Declaração do Condomínio/Credor Exequente, protocolada nos autos, declara o síndico “que nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante, ficando a cargo deste, apenas as taxas condominiais posteriores à arrematação”.
--

**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, (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, 18 de Abril de 2023

**Dra. Luciane Cristina Silva Tavares**  
Juiza de Direito