

1º Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, São Paulo/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 **0013599-19.2022.8.26.0007** – Cumprimento de Sentença, Ação de Extinção de Condomínio.

Exequente(s): **Espólio de Moacir Rodrigues do Nascimento**, inscrito no CPF/MF nº 078.727.478-04, portador do RG nº 10.872.644-0, SSP/SP, por sua inventariante e esposa, **Maria Cristina de Siqueira do Nascimento**, inscrita no CPF/MF nº 464.801.101-53, portadora do RG nº 4.872.232-6 SSP/SP, **Berenice Rodrigues do Nascimento**, inscrita no CPF/MF nº 073.361.008-05, portadora do RG nº 18.124.077-4 SSP/SP, **Dayane Silva Santos**, inscrita no CPF/MF nº 248.865.968-19, portadora do RG nº 27.998.098-1 SSP/SP, **Adriane da Silva Santos Ibanez**, inscrita no CPF/MF nº 287.967.958-32, portadora do RG nº 28.449.234-6, e seu esposo **Eduardo Junio Ibanez**, inscrito no CPF/MF nº 153.556.128-90, portador do RG nº 25.935.560-4, **Raquel dos Santos**, inscrita no CPF/MF nº 293.914.198-36, portadora do RG nº 34.944.137-6, todos neste ato representados por seu advogado, Roberto de Souza, OAB/SP 231.674.

Executado(s): **André Santos do Nascimento**, inscrito no CPF/MF nº 089.331.378-58, portador do RG nº 16.754.825, neste ato representado por seu advogado, Dr. Guilherme Vinicius Cotting de Souza, OAB/SP 424.485, e outro.

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, 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 12/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 16/02/2024 às 16:00 hs; 2º Praça: Início dia 16/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 12/03/2024 às 16:00hs.

Bem leiloado: Matrícula nº 188.986 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: CASA E TERRENO, situados na Rua Itaim nº 28, na Vila Zefira, Distrito de Guaianazes, distante 174,00m da Rua Barão de Drumond, medindo 7,00m de frente, por 41,50m da frente aos fundos, de um lado e 43,00m de outro lado, tendo nos fundos, a largura de 6,90m, com área de 295,00 metros quadrados, confrontando de ambos os lados com propriedade de Leonor Tanksema, e nos fundos com parte do prédio nº 605 da Rua Saturnino Pereira. Matrícula do Imóvel nº 188.986, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 115.210.0054-8. (atualmente denomina-se Rua Donato Calabrez nº 28).

Observações/Benfeitorias/Características Construtivas: Das 03 avaliações juntadas nos autos pelos Exequentes às fls., 35/40, foi considerado como sendo o valor médio de avaliação, R\$ 195.000,00, (14.10.2021). Conforme consta na referida avaliação de fls., o imóvel denominado da Matrícula nº 188.986, refere-se a uma casa com algumas avarias, com área total de 295,00 metros quadrados.

Endereço: Rua Donato Calabrez nº 28, Vila Zefira, Guaianazes, São Paulo/SP.

Avaliação: Valor: R\$ 195.000,00, (cento e noventa e cinco mil reais) – Avaliação Imobiliária de Setembro/2021, homologado pelo juízo às fls., Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para **Janeiro/2024, R\$ 222.767,70 (duzentos e vinte e dois mil, setecentos e sessenta e sete reais e setenta centavos),** que será atualizado na data final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: Desocupado

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – 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, e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da última

avaliação atualizada, ou seja, **R\$ 111.383,85, (Jan/2024)**, (art.891, par. único do CPC), 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 188.986 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Conforme registro numeros 04 e 07 da referida matrícula, os requerentes se tornaram proprietários – Moacir, (parte ideal correspondente a 1/2 metade ideal), Berenice, (parte ideal correspondente a 1/6 uma sexta parte), Dayane, (parte ideal correspondente a 1/18 um dezoito avos), Adriane, (parte ideal correspondente a 1/18 um dezoito avos(e Raquel, (parte ideal correspondente a 1/18 um dezoito avos da Casa e Terreno situados na Rua Donato Calabrese nº 28, Vila Zefira, Guaianazes, São Paulo, atiga Rua Itaim nº 28.

- Em 13.07.2023 – Av. 09, Pelo Cartório da Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Sarandi Comarca da Região de Maringá/Paraná, extraído dos autos da Ação de Inventário, processo nº 0000255-39.2023.8.16.0160, foi determinado a presente averbação para constar a existência da Ação de Inventário e partilha dos bens de Moacir Rodrigues do Nascimento.

- Até presente data não consta débitos junto a Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

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., 145, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado por meio de depósito judicial, conforme determinação de fls., 145.**

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 (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), (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 - 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. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 23 de Janeiro de 2024

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

Dr. Alessander Marcondes França Ramos
Juiz de Direito