

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **ANDERSON ANTONUCCI**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo n.º 0009312-12.2019.8.26.0009

Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATASCHA, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 00.885.133/0001-92, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ELZA LUZINETE ALVES DOS SANTOS, inscrito no CPF/MF sob nº 010.950.528-02.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ COPROPRIETÁRIA: ISABEL GOMES ALVES DOS SANTOS, CPF/MF 033.828.098-77.
- ✓ Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, CNPJ/MF 04.527.335/0001-13.
- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04.
- ✓ Processo 0363581-31.1996.8.26.0009 - 3.349/96, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente.
- ✓ Processo 1017551-12.1996.8.26.0100 - 2.745/96, em trâmite na 29ª Vara Cível de São Paulo/SP.
- ✓ Processo 0361051-20.1997.8.26.08.26.0009 - 2800/97, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente.
- ✓ Processo 0354084-22.1998.8.26.0009 - 1042/98, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP.
- ✓ Processo 0363581-31.1996.8.26.0009 - 3349/96, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **20/08/2024 às 14h30min** e encerrará no dia **23/08/2024 às 14h30min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 423.547,26 (quatrocentos e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e sete reais e vinte e seis centavos), para junho de 2024, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **23/08/2024 às 14h30min** e se encerrará no dia **19/09/2024 às 14h30min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 254.128,35 (duzentos e cinquenta e quatro mil, cento e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos), que corresponde 60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: O APARTAMENTO n° 71, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATASCHA" situado à Av. Zelina, n° 363, fundos para a rua Marechal Malet, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, com a área privativa de 68,91m², a área comum de 21,41m², a área de garagem de 26,69m², correspondente a 1 espaço individual para estacionamento de 1 automóvel de passeio, em local indeterminado, sujeito a manobrista, no 1º ou 2º subsolo do edifício, área total de 117,01m² e a fração ideal do terreno coisas comuns de 1,15829695%. O terreno onde se acha construído referido empreendimento, encerra a área de 1.540,00m².

Detentor do domínio: R.03/124.915 - Elza Luzinete Alves dos Santos – CPF: 010.950.528-02 e Isabel Gomes Laves dos Santos – CPF: 033.828.098-77

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O apartamento avaliando com a área útil de 68,91m², possui sala para dois ambientes e varanda, três dormitórios (um suíte), cozinha, banheiro, área de serviço com wc e uma vaga de garagem. O condomínio é um empreendimento residencial que possui noventa apartamentos distribuídos ao longo dos quinze andares. Em suas áreas comuns possui salão de festas, sala de jogos, quadra poliesportiva, piscina e dois subsolos de garagens.

AVALIADO: R\$ 394.518,00 para novembro de 2022 – Fls. 1066 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 1121/1122

Localização: Av. Zelina, n° 363, apartamento 71, Vila Prudente – São Paulo/SP.

Matrícula 124.915 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.
Contribuinte: 044.091.0013-0.

DEPOSITÁRIO: ELSA LUZINETE ALVES DOS SANTOS, CPF/MF 010.950.528-02.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 58 e fls. 316, devidamente averbado na **R.08**, tendo sido intimada da penhora a coproprietária do imóvel, Isabel Gomes Alves dos Santos. Consta na **R.4 – HIPOTECA** em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04**, (CEF representando esta credora (fls. 1043/1044) que perfaz a monta atualizada no valor de R\$ 2.014.266,30 (dois milhões, quatorze mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta centavos – fls. 1081) conforme **AV. 11**. Consta **R.5 – AV.7 e Av.12 PENHORA NA TOTALIDADE** nos autos do processo 3.349/96 em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP. Consta **R.6 - PENHORA** nos autos do processo 2.745/96 em trâmite na 29ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **R.09 – PENHORA DE 50%** nos autos do processo 2800/97 em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP. Consta **R.10 – PENHORA DE 50%** nos autos do processo 1042/98 em

trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP. Em junho de 24, houve consulta na municipalidade, não há débitos

AÇÕES DE CONDOMÍNIO NOTICIADO NOS AUTOS: Conforme fls. 678, constam: Processo n. 0363581-31.1996.8.26.0009, 0015041-78.2003.8.26.0009, 0354084-22.1998.8.26.0009, 0115024-11.2007.8.26.0009, 0362381-18.1998.8.26.0009, 0361051-20.1997.8.26.0009, 0109658-25.2006.8.26.0009, 0001076-52.2011.8.26.0009

Decisão de fls. 529, confirmado as fls. 1121/1122 **Indefiro o pedido de preferência pelo crédito formulado pela CEF e EMGEA, pois como já pacificado na jurisprudência o crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário do banco e até mesmo o crédito fiscal. Isso porque as despesas condominiais, dotadas de natureza propter rem refere-se a própria conservação da coisa, sobrepondo-se a qualquer instituto”**

Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, certidões integrantes ao presente.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO TODAS AS DEMANDAS JUDICIAIS DE COBRANÇA DE CONDOMINIO: R\$ 566.383,78 (quinhentos e sessenta e seis mil trezentos e oitenta e três reais e setenta e oito centavos) atualizados até julho de 2019.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br e www.publicjud.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem

feito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ).

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 26 de junho de 2024

Dr. Anderson Antonucci
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754