

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada ANA LUCIA GONÇALVES DE SOUZA, CPF nº 503.322.368-20; da terceira interessada FEDERAL SÃO PAULO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 62.799.895/0001-23; da PREFEITURA DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.395.000/0001-39 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0004680-89.2018.8.26.0004 (Processo Principal nº 0107269-82.2006.8.26.0004), que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa – da Comarca de São Paulo, requerida por CONDOMÍNIO CENTRAL PARQUE LAPA, CNPJ nº 53.823.308/0001-01.

O **Dr. Raphael Garcia Pinto**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº **1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: OS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO nº 33 -Tipo “B”, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO BEJA-FLOR ou Bloco D-2, com entrada pelo PASSEIO TRÊS da RUA CORCOVADO, Condomínio CENTRAL PARQUE LAPA, no 14º subdistrito, Lapa, com a área total construída de 79,10m2, sendo 73,40m2 de área útil e 5,70m2 de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 58,58m2, ou seja, 0,10313% no terreno descrito na inscrição de condomínio 283 deste cartório. Descrição do Imóvel: O imóvel é composto de sala para dois ambientes, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada e descoberta. O Condomínio Central Parque Lapa é composto de 23 blocos, com 1024 unidades, possui salão de festas, churrasqueira, playground e uma quadra poliesportiva. **Matrícula:** nº 54.741 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 099.043.0221-9. **Ônus/Gravames ativos: AV.05** – Averbada a PENHORA do presente processo, porém foi registrada com erro referente a responsabilidade patrimonial da Federal São Paulo S/A Crédito Imobiliário. **Débito de IPTU:** Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débito. **Avaliação:** R\$ 365.643,44 atualizada até agosto/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 364.695,24 realizada em julho/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 27.246,27 atualizado até setembro/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **18 de novembro de 2024 às 15:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **21 de novembro de 2024, às 15:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **12 de dezembro de 2024, às 15:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição (pagamento):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem são de responsabilidade do arrematante. **Das Demais Condições:** **(i)** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exhibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no

website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado 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, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dr. Raphael Garcia Pinto

Juiz de Direito