

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

6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado BASIC ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 48.124.945/0001-41, representada por ANETE DA SILVEIRA LOPES, CPF nº 092.248.108-37; dos interessados BANCO SANTANDER S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42; da PREFEITURA DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.395.000/0001-39 e demais interessados, extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0153956-24.2009.8.26.0001/02, que tramita perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – Comarca de São Paulo, requerida por CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO, CNPJ nº 54.957.253/0001-87.

A **Dra. Gislane Maria de Oliveira Conrado**, MMª Juíza 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: LOTE 01 – Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do BLOCO 8, denominado EDIFÍCIO PORTO BRACUY, integrante do RESIDENCIAL PORTO SEGURO, situado na Avenida Professora ida Kolb, nº 225, no 23º Subdistrito – Casa Verde, contendo a área privativa de 96,32m² e área comum de 67,91m², totalizando a área construída de 164,23m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,10345% do terreno condominial matriculado sob o nº 7.845. Convenção de condomínio registrada sob o nº 5.259, no livro 3, desta serventia. **Descrição do Imóvel:** 1 suíte, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, sala de estar, sala de jantar, dormitório (reversível) e banheiro de funcionário. **Matrícula:** nº 141.297 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 306.109.1732-0. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.01** – Averbado a Hipoteca ao Banco Banespa (atual Banco Santander S/A); **AV.02** – Averbada a penhora exequenda; **R.3** – Arresto nos autos de Execução Fiscal nº 550.175/98, requerida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO; **AV.04** – Averbada a penhora na execução fiscal nº 196.443/02, requerida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO; **AV.11** – Indisponibilidade no processo nº 0030700-62.1993.5.02.0053 da 53ª TRT de São Paulo; **AV.12** – Indisponibilidade no processo nº 0138600-80.1996.5.02.0027 da 27ª TRT de São Paulo. **Débito de IPTU:** R\$ 2.316,10 em aberto referente ao exercício de 2024, R\$ 76.154,55 em dívida ativa, atualizada em julho de 2024. **Avaliação:** R\$ 490.835,75 (quatrocentos e noventa mil oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos), realizada em julho/2024. **Avaliação original:** R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), realizada em janeiro/2021, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Débito do Condomínio:** R\$ 1.375.006,73 realizada em março de 2021, que será atualizado até a data do leilão. **(Conforme petição fls. 2670 do condomínio exequente, será dado quitação ao arrematante pelo valor da**

arrematação). Situação: Conforme petição de fls. 2823, o Condomínio Residencial Porto Seguro informou que o imóvel se encontra desocupado.

VAGA LOTE 01 – Vaga de garagem nº G-63, localizada no subsolo do BLOCO 8, denominado EDIFÍCIO PORTO BRACUY, integrante do RESIDENCIAL PORTO SEGURO, situado na Avenida Professora Ida Kolb, nº 225, no 23º Subdistrito – Casa Verde, contendo a área privativa de 12,00m² e área comum de 4,10m², totalizando a área construída de 16,10m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0064% do terreno condominial matriculado sob o nº 7.845. Convenção de condomínio registrada sob o nº 5.259, no livro 3, desta Serventia. **Matrícula:** nº 141.336 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 306.109.1822-1. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.01** – Averbado a Hipoteca ao Banco Banespa (atual Banco Santander S/A); **AV.05** – Averbada Penhora nos autos da 3ª Vara de Execuções Fiscais Comarca de São Paulo no processo nº 0004130919994036182; **AV.10** – Averbada a Indisponibilidade no processo nº 0030700-62.1993.5.02.0053 da 53ª TRT de São Paulo; **AV.11** – Averbada a Indisponibilidade no processo nº 0138600-80.1996.5.02.0027 da 27ª TRT de São Paulo. **Débito de IPTU:** R\$ 214,24 em aberto referente ao exercício de 2024, R\$ 1.588,80 em dívida ativa, atualizada em julho de 2024. **Avaliação:** R\$ 30.568,51 (trinta mil quinhentos e sessenta e oito reais e cinquenta e um centavos), realizada em julho/2024. **Avaliação original:** R\$ 24.600,00 (vinte e quatro mil e seiscentos reais), realizada em janeiro/2021, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação Total:** R\$ 521.404,26 (quinhentos e vinte e um mil quatrocentos e quatro reais e vinte e seis centavos), realizada em julho/2024.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025 às 13:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **30 de janeiro de 2025, às 13:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **18 de fevereiro de 2025, às 13:00hs**.

LOTE 02 – Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do BLOCO 8, denominado EDIFÍCIO PORTO BRACUY, integrante do RESIDENCIAL PORTO SEGURO, situado na Avenida Professora ida Kolb, nº 225, no 23º Subdistrito – Casa Verde, contendo a área privativa de 94,77m² e área comum de 66,84m², totalizando a área construída de 161,61m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1018% do terreno condominial matriculado sob o nº 7.845. Convenção de condomínio registrada sob o nº 5.259, no livro 3, desta serventia. **Descrição do Imóvel:** 1 suíte, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, sala de estar, sala de jantar, dormitório (reversível) e banheiro de funcionário. **Matrícula:** nº 141.288 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 306.109.1710-1. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.01** – **Averbado a Hipoteca ao Banco Banespa (atual Banco Santander S/A); AV.02** – Averbada a Penhora no processo nº 001/1.06.0026055-4 da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre – RS; **AV.07** – Averbada a penhora exequenda; **AV.10** – Averbada a Indisponibilidade no processo nº 0030700-62.1993.5.02.0053 da 53ª TRT de São Paulo; **AV.11** – Averbada a Indisponibilidade no processo nº 0138600-80.1996.5.02.0027 da 27ª TRT de São Paulo; **Débito de IPTU:** R\$ 2.272,20 em aberto referente ao exercício de 2024, R\$ 40.639,14 em dívida ativa, atualizada em julho de 2024. **Avaliação:** R\$ 602.671,75 (seiscentos e dois mil seiscentos e setenta e um reais e setenta e cinco centavos), realizada em julho/2024. **Avaliação original:** R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), realizada em janeiro/2021, que será atualizada até a data do início do leilão pela

Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Débito do Condomínio:** R\$ 1.311.853,10 realizada em março de 2021, que será atualizado até a data do leilão. **(Conforme petição fls. 2670 do condomínio exequente, será dado quitação ao arrematante pelo valor da arrematação).** **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Débito da Ação:** R\$ 4.873.704,83 realizada em fevereiro de 2023, que será atualizado até a data do leilão. **Situação:** Conforme petição de fls. 2823, o Condomínio Residencial Porto Seguro informou que o imóvel se encontra desocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025 às 13:30hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **30 de janeiro de 2025, às 13:30hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **18 de fevereiro de 2025, às 13:30hs**.

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 **50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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 em 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, serão devidas as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica, efetivamente comprovadas. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, a comissão será arbitrada pelo juízo e ficará a cargo do executado. **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. Os débitos de caráter *propter rem* sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil vigente. Cabe ao interessado pesquisar diretamente junto ao Condomínio, às entidades e órgãos competentes a existência e o valor de eventuais outros débitos/ônus sobre o bem leiloado. **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 exibir (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 aceitos oferta 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”.

Dra. Gislane Maria de Oliveira Conrado

Juíza de Direito