

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

1ª 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 dos Executados BIOLUNIS FARMACÊUTICA LTDA, CNPJ nº 66.155.623/0001-41; ARMANDO LUIZ KRATINA JUNIOR, CPF/MF nº 074.803.888-45; PAOLA CRISTINA KRATINA ROCHA, CPF nº 076.309.228-25; ANDRÉ LUIZ KRATINA, CPF nº 185.071.778-83; DENISE SHERTZMAN KRATINA, CPF nº 293.799.808-92; terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASA ALTA, CNPJ nº 02.489.940/0001-11 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS, processo nº 0024889-70.2004.8.26.0004, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa – da Comarca de São Paulo, requerida por BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91.

O **Dr. José Carlos de França Carvalho Neto**, 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: VAGA DUPLA Nº 24/25, localizada no 1º subsolo do “EDIFÍCIO CASA ALTA”, situado a Rua Alcantarilla, nº 122, e Rua Almansa, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 23,50m² e a área comum de 9,405m², perfazendo a área total de 32,905m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1893% no terreno condominial. Referida vaga foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 5 na matrícula nº 268.510. Matrícula: nº 282.447 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte Municipal SQL nº 301.046.0208-1. Ônus/Gravames ativos: AV.13 – Averbado a PENHORA exequenda; AV.14 – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, por decisão proferida nos autos do processo nº 00008507120154036123, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Bragança Paulista – Tribunal Regional Federal da 3ª Região do Estado de São Paulo. Débito de IPTU: Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários. Avaliação: R\$ 103.123,22 atualizada até setembro/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\$ 103.000,00 realizada em julho/2024. Débito da Ação: R\$ 316.319,45 atualizado até julho/2019, que será atualizado até a data do leilão. Recursos: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Situação: Ocupado. OBS: Conforme determinado pela decisão de fls. 1490/1491, somente um condômino poderá arrematar a vaga, não sendo possível que um terceiro estranho ao condomínio adquira a propriedade do bem.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025 às 14:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **30 de janeiro de 2025, às 14:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **20 de fevereiro de 2025, às 14:00hs**.

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 **70% (setenta 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 **70% (setenta 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. **(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 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”.

Dr. José Carlos de França Carvalho Neto

Juiz de Direito