

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [1078885-41.2019.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença.
EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO MUNDO APTO CAMBUCI** - CNPJ 09.086.649/0001-41.
EXECUTADA: **THATIANE SOLER RODRIGUES COTRIM** - CPF 296.143.748-29.
INTERESSADOS: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)** - CNPJ 00.360.305/0001-04;
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - CNPJ 46.395.000/0001-39;
PROCESSO Nº 1071141-29.2018.8.26.0100 - 34ª VC do Foro Central/SP;
AGRAVO Nº 2114611-92.2024.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado/SP.

1º LEILÃO: início em **22/07/2024**, às **10h30min**, e término em **25/07/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **25/07/2024**, às **10h31min**, e término em **15/08/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS E OBRIGAÇÕES FIDUCIÁRIOS SOBRE O APARTAMENTO, TIPO "A", Nº 91, localizado no 9º andar da TORRE 3, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO "MUNDO APTO CAMBUCI", situado na Rua Cesário Ramalho, nº 237, no 12º SUBDISTRITO - CAMBUCI, com a área real privativa de uso exclusivo de 63,140m², a área real comum de divisão não proporcional de 18,716m², referente ao direito de uso de uma vaga de garagem para estacionamento de um automóvel, em local indeterminado na garagem localizada nos subsolos do condomínio, sujeita ao uso de manobrista, a área real comum de divisão proporcional de 31,542m², totalizando 113,398m² de área real construída, com a fração ideal de 0,291469% no terreno, ou seja, 18,583m². O terreno, que também faz frente para a Rua Silveira da Mota e Rua Justo Azambuja, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.375,61m². CONTRIBUINTE: 004.061.0469-7. MATRÍCULA: 179.452 do 6º CRI de São Paulo/SP. De acordo com o LAUDO: "(...) O apartamento 91 está localizado no 9º andar, da torre 3, do condomínio, e é composto por sala, cozinha, área de serviço, varanda da sala, banheiro, 1 quarto e 1 suíte. Atualmente o apartamento encontra-se no estado de conservação "c" ("Regular)". LOCALIZAÇÃO: Rua Cesário Ramalho, 237, Cambuci, São Paulo - SP, CEP 01521-000. FIEL DEPOSITÁRIO: a Executada.

AVALIAÇÃO: R\$ 479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais), em outubro de 2021, que, atualizado, corresponde à **R\$ 551.280,93 (quinhentos e cinquenta e um mil, duzentos e oitenta reais e noventa e três centavos)**, para maio de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 154.603,54 (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e três reais e cinquenta e quatro centavos), em janeiro de 2024 (fls. 437), a ser atualizado após o julgamento do Agravo de Instrumento nº 2114611-92.2024.8.26.0000.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24h da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III – BEM INDIVISÍVEL: segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IV - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 111 dos autos e na Av. 12, de 13/08/2020, da respectiva matrícula do imóvel. Consta na R. 05, de 03/06/2009, da matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, que, conforme cálculo apresentado às fls. 386/387 dos autos, monta em R\$ 178.829,98 (Julho/2023) Consta na Av. 13, de 21/10/2020, da matrícula, PENHORA, oriunda do processo nº 1071141-29.2018.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta informação às fls. 454/455, da interposição de Agravo de Instrumento nº 2114611-92.2024.8.26.0000, da 27ª Câmara de Direito Privado de São Paulo/SP (com efeito suspensivo), cujo objeto é o valor do débito da demanda, de modo que, o mesmo será atualizado após o julgamento deste recurso. Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU sobre o imóvel, no valor de R\$ 5.896,37 (cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos), entretanto, mesmo que constasse, estes não seriam de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos outras informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos *propter rem* e de natureza tributária (IPTU), conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que serão sub rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.² Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

VI - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), com antecedência mínima de antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

VII - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Em caso de lance para pagamento parcelado, a comissão do leiloeiro será paga somente após o pagamento da última parcela. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VIII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

IX - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

RENATA MARTINS DE CARVALHO
Juíza de Direito