

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa, 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: [0020002-62.2012.8.26.0004](#) - Adjudicação Compulsória.
REQUERENTE: ROSANGELA PACINI MODESTO - CPF 055.961.598-16.
REQUERIDOS: FRANCISCO CARLOS DE OLIVEIRA - 030.638.518-09;
LENI RIBEIRO VASSÃO - CPF 047.663.798-88;
JOSE ROBERTO BARBOUR - CPF 262.176.748-66;
CARLOS AUGUSTO STOCKLER PINTO BASTOS – CPF 151.463.818-52;
RENATA RIBEIRO BASTOS – CPF 969.810.836-04.

1º LEILÃO: início em **08/07/2024**, às **15h00min**, e término em **11/07/2024**, às **15h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **11/07/2024**, às **15h01min**, e término em **31/07/2024**, às **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **90%¹ (noventa por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 54-A localizado no 5º andar do “EDIFÍCIO ANNA CHRISTINA”, à Praça MONSENHOR JOSÉ MARIA MONTEIRO nº 28, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 58,7632m², área comum de 12,5167m² área comum de lazer de 40,1328m², área comum correspondente a uma vaga na garagem de 13,9245m², área total de 125,3372m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,6412% no terreno descrito na matrícula 10.960 deste Cartório, na qual sob o nº 16 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício (Contribuinte 024.072.0099-3 referente ao terreno). CONTRIBUINTE: 024.072.0364-1. MATRÍCULA: 60.068, do 10º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Praça Monsenhor José Maria Monteiro, 28 - Vila Ipojuca, São Paulo - SP, CEP 05054-180. FIEL DEPOSITÁRIO: atual possuidor do imóvel.

AValiação DO IMÓVEL: R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais), em novembro de 2022, que, atualizado, corresponde à **R\$ 549.398,75 (quinhentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)**, para abril de 2024.

VALOR DA AÇÃO (INICIAL): R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e 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 na modalidade mista, pelo portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes 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)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e

¹ Conforme sentença de fls. 806/808 do processo que originou o leilão, transitada em julgado em 12/12/2016.

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

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: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura de São Paulo, constam débitos de IPTU/2023 no valor de R\$ 1.267,49, em 07/05/2024, os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Consta às fls. 1020 e 1083/1084 dos autos, que o imóvel se encontra ocupado, caso em que o arrematante deverá requerer a expedição de mandado de imissão na posse diretamente no processo em comento. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou *propter rem* (condomínio), 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 credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, 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](#), 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 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, independentemente se for o arrematante coproprietário do imóvel. O pagamento será realizado através de guia judicial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. 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

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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.teza.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, 07 de maio de 2024.

JÚLIO CÉSAR SILVA DE MENDONÇA FRANCO
Juiz de Direito