

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central 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: [1062435-86.2020.8.26.0100](#) – Cumprimento de Sentença - Locação.
EXEQUENTE: **SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE SÃO JOÃO DEL REI** - CNPJ/MF 24.729.097/0001-36.
EXECUTADO: **ELISABETE COMODO** - CPF/MF 065.782.018-07.
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - CNPJ/MF 46.395.000/0001-39,
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA - CNPJ/MF 01.014.608/0001-38.

1º LEILÃO: início em **25/11/2024**, às **10h30min**, e término em **27/11/2024**, 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 **27/11/2024**, às **10h31min**, e término em **18/12/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **APARTAMENTO Nº 24**, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO PANORAMA”, situado à Avenida Guilherme Giorgi, número 1.130, no 46º SUBDISTRITO - VILA FORMOSA, com a área real total de 103,231m², sendo 55,483m², de área privativa e 47,748m², de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,0833% ou propriedade comum do edifício e cabendo-lhe o direito a uma (01) vaga descoberta para automóvel, na garagem localizada no térreo do edifício. **CONTRIBUINTE:** 055.141.0024-3 **MATRÍCULA:** 161.340, do 9º CRI de São Paulo/SP. Conforme consta no Laudo de Avaliação: o imóvel é composto por sala de estar, sala de jantar, dois dormitórios, banheiro, sacada, cozinha e área de serviço. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Guilherme Giorgi, 1130, Vila Carrão, São Paulo/SP, CEP: 03422-001. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 375.700,00 (trezentos e setenta e cinco mil e setecentos reais), em agosto de 2024, que, atualizado, corresponde à **R\$ 376.974,85 (trezentos e setenta e seis mil e novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e cinco)**, para outubro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 330.678,25 (em setembro de 2024, fls. 486/489), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1066, 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 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)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 - ÔNUS: Consta da referida matrícula, na AV. 09 e AV. 10 a PENHORA EXEQUENDA; Não foi possível localizar eventuais débitos de condomínio sobre o referido bem, razão pela qual se faz

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

necessária a intimação do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA, para que preste tal informação nos autos. **DÉBITOS DE IPTU:** Em consulta ao site da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO foi localizado débitos em aberto referente ao ano de 2024 no importe de R\$ 468,40, e inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 1.449,15, atualizados em outubro de 2024. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem". O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC². Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.³ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - 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, §1º, do CPC): 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. As propostas parceladas serão submetidas ao crivo do Juízo; 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.

V - 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. Na hipótese de acordo ou remissão 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.

VI - 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/entrada 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. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

² Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

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

VII - 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.

VIII - 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, 17 de outubro de 2024.

LUIZ ANTONIO CARRER
Juiz(a) de Direito