

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO**, Juiz de Direito da **5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da Gestora **Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1067019-73.2018.8.26.0002.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GABRIELLE D'ANNUNZIO, inscrito no CNPJ/MF 64.727.712/0001-90, por seu representante legal.

EXECUTADO: ALESSANDRO SILVA MONARCA, CPF/M.F. sob o nº 176.516.798-14.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.392.130/0003-80 na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 0210034-37.2006.8.26.0100, que tramita na 28ª Vara Cível Central de São Paulo.
- ✓ Processo nº 1036784-65.2014.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santo Amaro.
- ✓ CÔNJUGE: MONICA MARIA DA SILVA OLIVEIRA, CPF/MF 604.683.864-91.
- ✓ PROMITENTE VENDEDORA: Construtora Lótus S/A, CNPJ Nº 02.594.134/0001-03, atual denominação PADOCA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/03/2024 às 14:00 horas e encerrará no dia 14/03/2024 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.221.245,88 (dois milhões e duzentos e vinte e um mil e duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), para dezembro de 2023, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 14/03/2024 às 14:00 horas e se encerrará no dia 11/04/2024 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.332.747,53 (um milhão e trezentos e trinta e dois mil e setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO GABRIELLE D' ANNUNZIO, situado à Rua José Batista Pereira nº 30, no Bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área

útil total de 407,49 metros-quadrados, sendo uma área comum total de 134,61 metros quadrados, e a área privativa de 198,60 metros quadrados, e as vagas nºs 11, 12 e 13, e depósito nº 01, localizados no 1º subsolo ou 2º pavimento do referido edifício, com 74,28 metros-quadrados que corresponde à três vagas nas garagens coletivas e um depósito fechado (box), correspondendo no terreno condominial e nas demais partes e coisas de propriedade e de uso comuns do condomínio a fração ideal de 9,3674%.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO, fls. 231/293 – o apartamento é constituído dos seguintes ambientes: Hall de Entrada, Sala de Estar, Varanda, Sala de Jantar, Corredor das Suítes, Suíte Master com Sala de TV, 02 Suítes, Cozinha, Área de Serviço, Dormitório para Empregada e Banheiro da Empregada. O apartamento 11 possui 3 (três) vagas de estacionamento de veículos privativos e 1 (um) depósito. O apartamento avaliando apresenta 198,60 m² de área útil.

AVALIADO: R\$ 1.907.000,00 (um milhão, novecentos e sete mil reais) em junho/2021 – Fls. 231/293, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 123.623 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.
Cadastro: 086.435.0011-9.

DEPOSITÁRIO: Alessandro Silva Monarca, CPF nº 176.516.798-14.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 151/152, devidamente averbado na **AV.12**. Conforme consulta na web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os **DÉBITOS FISCAIS DE DÍVIDA ATIVA** referente aos exercícios 2006,2007,2008,2009,2010,2011,2012,2013,2014,2015,2012,2016,2013,2017,2019,2021, 2022 no aporte de **R\$ 279.987,93**, e **IPU** em aberto para o ano de 2023 no aporte de R\$ 22.854,52.

Ação de cobrança nº 1036784-65.2014.8.26.0002, movida em face do anterior proprietário (promitente vendedor), **PADOCA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, nova denominação da Construtora Lotus Ltda., que tramitou perante a 2ª Vara Cível de Santo Amaro, entendeu que os débitos do bem são de responsabilidade do **ALESSANDRO SILVA MONARCA**. Conforme matrícula 123.623 – 15 CRI/SP, os executados são promitentes compradores e Construtora Lótus promitente vendedora.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT 2, que **há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

DO DÉBITO EXEQUENDO (débitos condominiais): R\$ 1.248.131,76 (um milhão, duzentos e quarenta e oito mil, cento e trinta e um reais e setenta e seis centavos) em setembro de 2023 – fls. 851/852.

Conforme despacho do MM Juiz, fls. 853/857:

- Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterá, 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. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

- O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula.
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante
- Se o leilão for positivo, deverá o leiloeiro encaminhar ao Juízo, antes da confecção do auto de arrematação, por meio de peticionamento eletrônico, o valor do lance oferecido, sendo aceito o lance pelo Juízo, gestor judicial será intimado para apresentar nos autos, por meio de peticionamento eletrônico, o auto de arrematação devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ

Conforme fls. 839/840: Havendo pluralidade de credores, mas inexistindo patrimônio a ensejar a integral quitação do passivo, deve ser observada a ordem preferencial dos créditos, nos termos do parágrafo 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso

improvido.”(Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Observação: Conforme decisão do Magistrado de fls. 853/857: “Atente-se o Sr. Leiloeiro para que, doravante, ANTES de aceitar a proposta de parcelamento, bem como o recebimento, deve consultar o Juízo, vez que este que autoriza ou não tal medida. Ademais, quando da proposta de parcelamento, o arrematante já deverá indicar a caução, no caso de bem móvel, o que deverá estar constando da súmula do leilão. Registre-se que, os termos de CAUÇÃO OU HIPOTECA devem ser lavrados sem cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não pode receber o sinal de 25%, o que só fará depois da Decisão do Juízo. O leiloeiro deve enviar a proposta para que o Juízo a avalie; deferida deverá o arrematante prestar caução ou hipoteca em cartório. Com a lavratura do auto de caução/hipoteca, deverá depositar em Juízo os 25% do sinal e as parcelas subsequentes. Com a caução/hipoteca oferecida e depósito do sinal, intime-se o arrematante para lavratura do AUTO DE ARREMATAÇÃO e TERMO DE CAUÇÃO/HIPOTECA, devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e §3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 15 de dezembro de 2023.

Dr. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754