

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FERNANDO JOSÉ CÚNICO
PROCESSO N.º: [1121909-51.2021.8.26.0100](#) – Execução de Título Extrajudicial
VARA: 40ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONÇALVES (CNPJ/MF 58.633.967/0001-90) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: ADEMIR CAPOVILLA (CPF/MF 404.040.648-68). TANIA MARA FRATIANI CAPOVILLA (CPF/MF 575.793.508-15) e seus cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. MARA FRATIANI CAPOVILLA. CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.205/0001-04). PROCESSO n.º 0115831-61.2017.8.13.0116 em tramite perante a Comarca de Campos Gerais do Estado de Minas Gerais.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: (A) – 01 (UMA) UNIDADE AUTONOMA Nº 35 no 3º andar Bloco “A”, do Edifício Galeria Almira Gonçalves, sito à Avenida Gasper Libero, 538 e rua Brigadeiro Tobias, 669, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, com a área privativa real de 34,64m², áreas comuns de 10,44m², e área total de 48,08m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039% no terreno. **CADASTRO MUNICIPAL:** 001.020.0217-7. **MATRÍCULA Nº 6.496 DO 5ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando está localizado no Edifício e Galeria Almira Gonçalves, um prédio misto com unidades comerciais no térreo e residenciais nos pavimentos superiores, construído em 1976, composto por duas torres uma única torre com 12 andares, contando com 06 unidades anda. O Edifício Galeria Almira Gonçalves possui portaria, 02 (dois) elevadores e uma vaga de garagem indeterminada no subsolo. O aparta nº 35, localizado no 3º andar do Bloco A, possui 37,64m² de área privativa, composto de sala, quarto, cozinha e banheiro.

LOCALIZAÇÃO: Av. Cásper Libero, nº 538, Centro, São Paulo – SP, 01033-001.

AVALIAÇÃO: **R\$ 145.271,48 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos).** Atualizado em junho/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta na **AV.09 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.7 HIPOTECA** em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.205/0001-04). Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0115831-61.2017.8.13.0116 em tramite perante a Comarca de Campos Gerais do Estado de Minas Gerais. Compulsando os autos identificamos a **LIQUIDAÇÃO DO CONTRATO DE HIPOTECA** (fls. 254). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 29.820,00 (vinte e nove mil e oitocentos e vinte reais) em 28 de junho de 2024 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 28 de julho de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do

Trabalho da 2ª Região, até 27/06/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 27/06/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 28/06/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

(B) - 01 (UMA) VAGA CORRESPONDENTE A 1/87 da garagem coletiva, no subsolo do Edifício e Galeria Almira Gonçalves, sito à Rua Brigadeiro Tobias nº 669 e Avenida Casper Líbero n 538, no 5º subdistrito Santa Efigênia, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,0010%. **CADASTRO MUNICIPAL: 001.020.0416-1. MATRÍCULA Nº 20.670 DO 5ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel alienando trata-se de uma vaga de garagem coletiva, localizada no Edifício Galeria Almira Gonçalves.

LOCALIZAÇÃO: Rua Brigadeiro Tobias, nº 669, Centro, São Paulo – SP, 01032-001.

AVALIAÇÃO: R\$ 27.579,36 (vinte e sete mil, quinhentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos). Atualizado em junho/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta na **R.5 HIPOTECA** em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.205/0001-04). Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0115831-61.2017.8.13.0116 em tramite perante a Comarca de Campos Gerais do Estado de Minas Gerais. Compulsando os autos identificamos a **LIQUIDAÇÃO DO CONTRATO DE HIPOTECA** (fls. 254). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 5.914,19 (cinco mil, novecentos e quatorze reais e dezenove) em 28 de junho de 2024 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.997,94 (um mil, novecentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos) em 28 de junho de 2024. **Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC.** Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 27/06/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 27/06/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 28/06/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste

- DEPOSITÁRIO:** ADEMIR CAPOVILLA (CPF/MF 404.040.648-68).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 35.194,19 (trinta e cinco mil, cento e noventa e quatro reais e dezenove centavos) em 28 de junho de 2024.
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- DATAS:** **1º LEILÃO em 27/08/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 30/08/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 172.850,84 (cento e setenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 20/09/2024 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 120.995,58 (cento e vinte mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e três centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AValiação:** **(A)+(B) = R\$ 172.850,84 (cento e setenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos)**. Atualizado em junho/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- PORTAL:** ***SUBLIME LEILÕES***, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante

deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 1 de julho de 2024.

FERNANDO JOSÉ CÚNICO

Juiz de Direito