

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: **LIGIA MARIA TEGAO NAVE**
PROCESSO N.º: [1004495-79.2019.8.26.0010](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 2ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional X – Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO MONTE VERDE (CNPJ/MF 01.135.858/0001-26)** por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: **AMAURI CAPAROZ MARQUES (CPF/MF 028.899.348-96)** e seu cônjuge, se casado for;

INTERESSADOS: **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB (CNPJ/MF 60.850.575/0001-25). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.**

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO-TIPO Nº 4.022**, localizado no 2º pavimento do Bloco ou Prédio 4, integrante do empreendimento denominado condomínio “MONTE VERDE”, situado à Rua Freire Brayner, nº 120, esquina das Ruas Comandante Taylor e Visconde de Camamu, e Avenida Almirante Delamare, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa de 51,228m², a área comum de 10,749m², a área total de 61,977m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,37037%, ou 0,0037037, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga para guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado, no estacionamento. O terreno constituído pela área “C” da Vila Heliópolis, onde se acha edificado o referido empreendimento, encerra a área de 11.610,95m². CADASTRO MUNICIPAL: 050.121.0171-5. MATRÍCULA Nº 128.635 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Composto por 02 (dois) dormitórios convencionais, sala de estar e jantar (integrada), banheiro, cozinha, área de serviço. A unidade possui 01 (uma) vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Freire Brayner, 120, Apto. 4022, Bloco 04 - Sacomã, São Paulo - SP, 04235-243.

DEPOSITÁRIO: AMAURI CAPAROZ MARQUES (CPF/MF 028.899.348-96).

ONUS: Consta nas fls. 74 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB sob o CNPJ/MF 60.850.575/0001-25 restando o saldo de R\$ 124.850,28 (cento e vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta reais e vinte e oito centavos) em 23 de março de 2023 para quitação do contrato. (fls. 360-361). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 117.766,47 (cento e dezessete mil, setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos), que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.212,47 (mil, duzentos e doze reais e quarenta e sete centavos) em 07 de novembro de 2023. 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 06/11/2023, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. 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 06/11/2023, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 07/11/2023, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. 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).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 117,766,47 (cento e dezessete mil, setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos) em 28 de março de 2023 (fls. 364-367).

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 30/01/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 02/02/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 250.455,05 (duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e cinco centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 23/02/2024 a partir das 15:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 125.227,52 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

AVALIAÇÃO: **R\$ 250.455,05 (duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e cinco centavos)**. Atualizado em outubro/2023 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 e sendo esta superior ao valor de avaliação, majorada para 10% (dez por cento) 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 boleto bancário 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, 7 de novembro de 2023.

LIGIA MARIA TEGAO NAVE

Juíza de Direito