

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: LUIS FERNANDO NARDELLI
PROCESSO N.º: [1002345-05.2017.8.26.0008](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 3ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA NOBRE (CNPJ/MF 67.639.559/0001-37) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: STELA MARIS DE OLIVEIRA (CPF/MF 093.142.178-09), FABIO CORREA DE GODOY (CPF/MF 029.160.148-02) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (CNPJ/MF 00.000.776/0001-0). PREFEITURA DE SÃO PAULO. SERAFINO TROTTA (CPF/MF 107.908.708-78). PROCESSO N.º 0001308-23.2018.8.26.0008 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE 01 (UM) APARTAMENTO N.º 101 no 10º andar do Edifício Morada Nobre, situado a Avenida João XXIII, nº 550, no 46º Subdistrito Vila Formosa, com a área útil ou privativa de 170,170m², área comum de 174,160m², encerrando a área total de 344,330m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,8482%, estando incluído nos calculos o direito ao uso da garagem, para guarda de 03 veículos de passeio, mais um depósito, localizados no subsolo do Edifício. **CADASTRO MUNICIPAL:** 303.004.0080-1 (área maior). **MATRÍCULA N.º 131.402 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Composto por 04 (quatro) dormitórios, sendo dois do tipo suite com banheiro privativo, hall de entrada, sala com varanda em dois ambientes, 01 (um) banheiro social, cozinha com despensa e quarto e banheiro de serviço. A unidade possui 03 (três) vagas de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Av. João XXIII, nº 550, apto.: 101, Vila Formosa, São Paulo, CEP: 03361-000.

DEPOSITÁRIOS: STELA MARIS DE OLIVEIRA (CPF/MF 093.142.178-09), FABIO CORREA DE GODOY (CPF/MF 029.160.148-02).

ONUS: Consta nas fls. 346 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Itaú Administradora De Consórcios Ltda sob o CNPJ/MF 00.000.776/0001-0. Consta na **AV.12 PENHORA** extraída do processo nº 0001308-23.2018.8.26.0008 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 162.277,18 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e setenta e sete reais e dezoito centavos) em 03 de agosto de 2022. 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. 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\$ 84.020,62 (oitenta e quatro mil, vinte reais e sessenta e dois centavos) em 23 de junho de 2021 (fls. 396/397).
- 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 03/10/2022 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/10/2022;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 924.645,72 (novecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 27/10/2022 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 554.787,43 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e oitenta e sete reais e quarenta e três centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 924.645,72 (novecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**. Atualizado em julho/2022 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, 3 de agosto de 2022.

LUIS FERNANDO NARDELLI

Juiz de Direito