

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES
PROCESSO N.º: [1035770-70.2019.8.26.0002](#) - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
VARA: 13ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO VILLA BORGHESI (CNPJ/MF 54.208.251/0001-95) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADOS: JÚLIO CÉSAR CARVALHO VIGORITO (CPF/MF 715.584.387-34), MARILENE DO NASCIMENTO VIGORITO (CPF/MF 055.868.508-00) e seus cônjuges, se casados forem;
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO Nº 41**, do tipo A, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO VILLA BORGHESI, situado à rua Gil Eanes nº 45, 30º Subdistrito-Ibirapuera, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,73703332 do terreno, a área útil de 186,920600 metros quadrados, a área comum de 105,511376 metros quadrados, a área total construída de 292,431976 metros quadrados, sendo que nas áreas acima inclui-se o direito a duas vagas simples para a guarda de dois veículos de passeio, em local determinado, que tem o mesmo número do respectivo apartamento, vagas essas que se localizam no primeiro subsolo. **CADASTRO MUNICIPAL: 086.021.0088-4. MATRÍCULA Nº 108.438 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: No apartamento houve uma modificação na área social com abertura de um dos quartos ampliando como sala de TV e integrando com a sala de estar, sala de jantar e varanda. Existem 03 dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social, um lavabo, copa, cozinha, área de serviço com lavanderia, quarto e banheiro de serviço. O apartamento tem hall de elevador privativo da unidade no quarto andar, possui duas vagas no primeiro subsolo. O condomínio possui quadra poliesportiva, área de descanso, playground, duas piscinas aquecidas, sala de ginástica, salão de festas, sala para churrasqueira, banheiros para atender as áreas externas do térreo. No segundo subsolo de garagem, possui um gerador.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gil Eanes, 45, Apto. 41, 4º Andar - Cidade Monções, São Paulo - SP, 04601-040.

DEPOSITÁRIOS: JÚLIO CÉSAR CARVALHO VIGORITO (CPF/MF 715.584.387-34) e MARILENE DO NASCIMENTO VIGORITO (CPF/MF 055.868.508-00).

ONUS: Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Compulsando os autos identificamos **DÉBITOS FISCAIS** junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO no valor de R\$ 100.162,24 (cem mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos) em 23 de janeiro 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. 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\$ 112.733,40 (cento e doze mil, setecentos e trinta e três reais e quarenta centavos) em maio de 2022 (fls. 283-285).
- 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 10/03/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 13/03/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.721.270,66 (um milhão, setecentos e vinte e um mil, duzentos e setenta reais e sessenta e seis centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 03/04/2023 a partir das 16:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.032.762,39 (um milhão, trinta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e nove centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.721.270,66 (um milhão, setecentos e vinte e um mil, duzentos e setenta reais e sessenta e seis centavos)**. Atualizado em janeiro/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. 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, 24 de janeiro de 2023.

CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES

Juiz de Direito