

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 315/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª Hastas Pública Eletrônica o bem imóvel abaixo descrito e de intimação do executado **JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS** – CPF nº 097.923.507-30 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **DANIELA PAZZETO MENEGHINE CONCEIÇÃO** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACÁ** contra **JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS** – **Processo nº 1001453-87.2012.8.26.0100** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro no artigo 879 do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de julho de 2.019, às 15:00 horas, e com término no dia 19 de julho de 2.019, às 15:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 19 de julho de 2.019, às 15:00 horas, e com término no dia 15 de agosto de 2.019, às 15:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o *não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada* pelo índice adotado pelo TJSP, desde o laudo, na forma do artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 283/285, do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: APARTAMENTO n. 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO MANACÁ, situado na rua do Arouche, nº 72, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa de 86,50m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum a fração ideal de 18,55m², perfazendo a área construída de 105,05m² e no terreno a fração ideal de 10,37m² ou 3,51190% **Contribuinte nº 007.071.0056-9. Matrícula nº 99.710 do 05º Registro de Imóveis de São Paulo.**

AVALIAÇÃO: R\$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais) válido para janeiro de 2019, que será atualizado até a data do praxeamento com base no índice de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS e GRAVAMES: 1. De acordo com a decisão de fls. 168 foi deferida a penhora sobre os direitos hereditários do imóvel, contudo, posteriormente foi noticiado às fls. 227 que foi registrado o imóvel em nome do Executado em decorrência de seus direitos hereditários, sendo assim, foi promovido o registro da penhora do imóvel nos termos da Av.12/99.710, tendo às fls. 252 sido proferida decisão para que fosse procedido o registro da constrição; **2.** Nos termos da Av. 09/99.710 pelo comunicado 1749/2010 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado foi comunicada a indisponibilidade Processo CG 2010/124935, solicitante Agência Nacional de Saúde Suplementar – processo RO n. 874 de 31/08/2010 – ofício n. 2497/2010/GGRE/DIOPE/ANS, ação de direção fiscal, Rio de Janeiro/RJ indisponibilidade dos bens de JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS – CPF nº 097.923.507-30, registro n. 7.146 do Livro de Registro de Indisponibilidade desta Circunscrição; **3.** Nos termos da Av. 10/99.710 pelo protocolo da indisponibilidade n. 201406.1809.00032105-IA-760, processo n. 3390255042201340 – emissor Agência Nacional de Saúde Suplementar do Rio de Janeiro fez constar a indisponibilidade dos bens de JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS – CPF nº 097.923.507-30; **4.** Nos termos da Av. 11/99.710 pelo protocolo da indisponibilidade n. 201511.2717.00093093-IA-509, processo n. 0311232408190001 – emissor Agência 6ª. Vara Empresarial do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro fez constar a indisponibilidade dos bens de JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS – CPF nº 097.923.507-30; **5.** Nos termos da Av.12/99.710 consta a penhora oriunda da presente demanda; **6.** De acordo com pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, em 27 de maio de 2019, consta a informação de que o contribuinte

conta com débitos de IPTU dos exercícios anteriores de 2010 até 2017, que totalizam o montante de R\$ 8.479,53 (oito mil quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos); **7.** De acordo com pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, em 27 de maio de 2019, consta a informação de que o contribuinte conta com isenção para o pagamento do IPTU no exercício atual; **8.** Conforme petição enviada pelo Exequente, os débitos condominiais objeto da presente demanda somados as custas e honorários somam o valor de R\$ 252.499,37 (duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos), atualizados até maio/2019; **9.** Quando da vistoria realizada em 13/12/2018 para a avaliação do imóvel a perita informa no laudo pericial de fls. 337/379 que o imóvel estava desocupado e fechado há aproximadamente 10 anos, segundo informações da síndica do condomínio. No mesmo laudo detalha que o imóvel é composto por corredor de entrada, a esquerda de quem entra, uma cozinha, área de serviço banheiro e quarto de empregada; a direita, dois quartos, um banheiro e uma sala.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **1001453-87.2012.8.26.0100** da **39ª** Vara Cível do Foro Central Cível, bem como o bem imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lanço vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lanço (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Caso o credor opte pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Leiloeiro Público, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º,

CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 ou e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Fica **JOÃO NIVIO GERMANO DOS SANTOS** – CPF nº 097.923.507-30, **AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR DO RIO DE JANEIRO/RJ**, assim como a **6ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, assim como outros eventuais credores e interessados, bem, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos recurso ou causa pendente de julgamento. Nos termos do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, no caso de alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Nos termos do art. 130, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **DANIELA PAZZETO MENECHINE CONCEIÇÃO** Juíza de Direito.