

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 374/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª Hastas Pública Eletrônica o bem imóvel abaixo descrito e de intimação do executado **ESPÓLIO DE HELENA QUEIROZ DE ASSIS** – CPF: 643.348.218-04, representada por **SILVIO QUEIROZ DOS SANTOS** – CPF nº 083.737.008-62 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ - SP**, 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 extinção de condomínio ajuizada por **ESPÓLIO DE GERALDA QUEIROZ DE ASSIS** contra **ESPÓLIO DE HELENA QUEIROZ DE ASSIS** – **Processo nº 1000856-76.2017.8.26.0704** 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 *online*, levará a público pregão de venda e arrematação na **Praça Única com início no dia 25 de setembro de 2.020, às 15:00 horas, e com término no dia 04 de novembro de 2.020, às 15:00 horas**, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada pelo índice adotado pelo TJSP, desde o laudo (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 316/317), do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: Uma casa à rua Antônio de Castro Mendonça Furtado, nº 327 e o terreno constituído por parte do lote nº 08 da Quadra “D”, da 1ª Gleba, no CONJUNTO RESIDENCIAL BUTANTÃ, 13º Subdistrito, Butantã, medindo 7,50m de frente para referida rua, 21,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 7-B, 21,00m do lado direito confrontando com o lote 8-B, 7,50 m nos fundos confrontando com o lote 19-A, encerrando a área de 157,50 m². **Cadastro na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 082.622.0012-8. Matrícula do Imóvel nº 34.653, do 18ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

ENDEREÇO: Rua Antônio De Castro Mendonça Furtado, 327 - Butantã CEP: 05540-120

AVALIAÇÃO: R\$ 711.000,00 (setecentos e onze mil reais) válido para o mês novembro de 2.019, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS e GRAVAMES: **1.** Conforme pesquisa realizada no dia 25/06/2020 no site da Prefeitura de São Paulo, consta em aberto o IPTU do exercício de 2020 no valor atualizado de R\$ 1.940,47 (hum mil, novecentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos); **2.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 252/302 foi evidenciado pelo Sr. Perito Eng. David Skaf Júnior – que “Verifica-se que existe área não averbada de 42,99m2 além da área registrada na certidão de cadastro do IPTU. Tal constatação foi verificada na vistoria comprovada conforme projeto ofertado de regularização assinado pelo Arq.º Luiz Antonio Mendes, demonstrado abaixo. Assim, a área construída real é de 180,99m2. Recomenda-se averbar esta área construída junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis, bem como regularizá-la junto à municipalidade.”; **3.** A Sra. Geralda Queiroz de Assis faleceu em 01/03/2019, existindo ação de inventário e arrolamento em curso, processo nº 1005933-95.2019.8.26.0704 em trâmite perante a 02ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Butantã da Comarca de São Paulo/SP em que foi nomeado inventariante GERALDO QUEIROZ DE ASSIS – CPF nº 086.527.938-16; **4.** Nos termos da

respeitável decisão de fls. 316/317 restou decidido que: “os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **1000856-76.2017.8.26.0704** da **03ª** Vara Cível do Foro Regional do Butantã, 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 lance 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 lance (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 visitação 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, Centro, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 ou e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Fica **ESPÓLIO DE HELENA QUEIROZ DE ASSIS** – CPF: 643.348.218-04, representada por **SILVIO QUEIROZ DOS SANTOS** – CPF nº 083.737.008-62, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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. 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.
LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES Juíza de Direito.