

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 413/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **RODRIGO LEITE ORNELAS** – CPF nº 266.004.498-88, **ROMEIRO EDUARDO DE SOUZA DONASSAN** – CPF nº 021.841.398-07, **ROSIMEIRE COELHO** – CPF nº 116.730.398-98 e demais interessados.

A MM. Juiz de Direito **MICHEL CHAKUR FARAH** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA DA COMARCA DA CAPITAL – 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 do Cumprimento de Sentença ajuizados por **ANME ABOU AMCHE KADDOURA e CASTIBER CONSULTORIA E IMOBILIÁRIA LTDA.** contra **RODRIGO LEITE ORNELAS, ROMEIRO EDUARDO DE SOUZA DONASSAN e ROSIMEIRE COELHO - Processo nº 0020388-50.2016.8.26.0005** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes 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 11 de maio de 2021, às 14h, e com término no dia 14 de maio de 2021, às 14h**, 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 14 de maio de 2021, às 14h, e com término no dia 08 de junho de 2021, às 14h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC) o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – O apartamento nº 42, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “Edifício Tulipa”, bloco 18, com frente para a passagem de pedestres com acesso pela Rua Alcindo Bueno de Assis, do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, no Jardim Leonor Mendes de Barros, no 22º Distrito do Tucuruvi, com área útil ou privativa de 60,97 metros quadrados, com área comum de garagem de 11,00 metros quadrados, correspondente a uma vaga indeterminada para guarda de um automóvel de passeio, com auxílio de manobrista, área comum de condomínio de 28,61 metros quadrados e área total construída de 100,58 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma quota parte ideal de 0,6692% do seu todo. Contribuinte nº 070.417.0144-1. **Matrícula do Imóvel nº 72.975 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

ENDEREÇO: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 460, apto 42, Ed. Tulipa, do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02344-080.

AVALIAÇÃO: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) – válido para o mês de agosto de 2020, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

ÔNUS E GRAVAMES: 1. Trata-se a presente demanda cumprimento de sentença oriundo dos autos da AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO – Processo nº 0039748-

73.2013.8.26.0005, em que os executados ROMEIRO EDUARDO DE SOUZA DONASSAN – CPF nº 021.841.398-07, ROSIMEIRE COELHO – CPF nº 116.730.398-98 figuraram inicialmente como fiadores do locatário RODRIGO LEITE ORNELAS – CPF nº 266.004.498-88; **2.** Conforme Av. 07/72.975, o imóvel foi cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o contribuinte de nº 070.417.0144-1; **3.** Consta na Av. 10/72.975, a existência da presente ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, distribuída em 08 de outubro de 2013; **4.** Conforme Av. 11/72.975, consta penhora oriunda da presente demanda; **5.** Conforme decisão de fls. 81 por força da cessão parcial do débito foi deferida a inclusão da cessionária CASTIBER CONSULTORIA E IMOBILIÁRIA LTDA. no polo ativo da ação; **6.** Conforme petição de fls. 124/134, o total exigido na execução com desconto do valor levantado no processo é de R\$ 320.977,32 (trezentos e vinte mil e novecentos e setenta e sete reais e trinta e dois centavos) para novembro de 2018; **7.** Conforme consulta realizada em 09/03/21, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 070.417.0144-1 o IPTU do exercício de 2021 consta que nada deve pagar; **8.** Conforme consulta realizada em 09/03/21, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 070.417.0144-1 débitos de IPTU em aberto de R\$ 1.355,80 (hum mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos) (dívidas + encargos) dos exercícios de 2018, 2019 e 2020. **9.** No laudo de avaliação de fls. 219/242 consta que o imóvel objeto da presente expropriação está localizado na Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444, apto 42, Ed. Tulipa, do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02344-080, enquanto que na certidão de dados cadastrais da prefeitura de São Paulo consta que o imóvel está localizado na Rua Alcindo Bueno de Assis nº 460, apto 42, Ed. Tulipa, do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02344-080.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº 0020388-50.2016.8.26.0005 da 2ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista da Comarca Da Capital – SP, bem como o 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.

Os lances e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

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, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **RODRIGO LEITE ORNELAS** – CPF nº 266.004.498-88, **ROMEIRO EDUARDO DE SOUZA DONASSAN** – CPF nº 021.841.398-07, **ROSIMEIRE COELHO** – CPF nº 116.730.398-98, **CONJUNTO HABITACIONAL DO TUCURUVI** – CNPJ nº desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação e 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 haver recurso ou causa pendente de julgamento. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, 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. Juiz da causa. Correrão por conta 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). Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **MICHEL CHAKUR FARAH** Juiz de Direito.