

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 402/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **CHARLES EDWARD TRUMAN** – CPF nº 153.710.618-00 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **ALEXANDRE DAVID MALFATTI** da **07ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO/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 de execução de alimentos ajuizados por **ROBERTA COTI TRUMAN, MELANIE COTI TRUMAN e EDUARD COTI TRUMAN** contra **CHARLES EDWARD TRUMAN - Processo nº 1023660-10.2017.8.26.0002** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 06 de abril de 2021, às 14h, e com término no dia 09 de abril 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 09 de abril de 2021, às 14h, e com término no dia 04 de maio 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 à vista inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitáveis decisões de fls. 218/220 e 255), os imóveis abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 121**, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO FONTANA DI TREVI, situado à rua Barão do Triunfo, nº 639, no bairro do Brooklin Paulista, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo área privativa real de 162,28 metros quadrados, a área comum real de 108,53 metros quadrados, encerrando a área total real de 270,81 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 4,3619% do terreno e das coisas comuns do edifício e tocando-lhe a quota de participação de 4,3619% nas despesas do condomínio (não tem cadastro). Imóvel cadastrado Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel sob o nº de contribuinte nº 086.012.0216-0. **Matrícula do Imóvel nº 96.197, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** **BEM IMÓVEL – A VAGA DE GARAGEM TIPO SIMPLES Nº P-2**, localizada na parte dos fundos do subsolo, do EDIFÍCIO FONTANA DI TREVI, situado à rua Barão do Triunfo, nº 639, no bairro do Brooklin Paulista, 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área privativa real de 10,00 metros quadrados, a área comum real de 18,12 metros quadrados, encerrando a área total de 28,12 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2901% do terreno, e das coisas comuns do edifício, e tocando-lhe a quota de participação de 0,2901% das despesas condominiais. Imóvel cadastrado Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel sob o nº de contribuinte nº 086.012.0194-6. **Matrícula do Imóvel nº 96.200, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Barão do Triunfo, nº 639, apto nº 121 e vaga de garagem, Brooklin Paulista, Edifício Fontana Di Trevi, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04602-911

**AVALIAÇÃO: AVALIAÇÃO: R\$ 1.170.000,00 (um milhão e cento e setenta mil reais)** – válido para o mês de abril de 2019, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do pracemento.

**ÔNUS E GRAVAMES: 1.** Conforme Av.2/96.197 (apartamento), o imóvel foi cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo Contribuinte nº 086.012.0216-0. **2.** Conforme Av.5/96.197 (apartamento), consta a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 1016829-73.2016.8.26.0068 em trâmite perante a 4ª Vara Cível de Barueri-SP, movida por URBANO BANCO FOMENTO MERCANTIL LTDA. – CNPJ sob n. 21.542.179/0001-89, contra CHARLES EDWARD TRUMAN; **3.** Conforme Av. 7/96.197 (apartamento), nos termos do Formal de partilha extraído dos autos da Ação de Inventário – Processo nº 0027196-82.2013.8.26.0100 da 11ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível de São Paulo, 20% do imóvel foi gravado com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE; **4.** Conforme a Av.10/96.197 (apartamento), consta penhora oriunda da ação processo nº 102236601020178260002, em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes ROBERTA COTI TRUMAN, MELANIE COTI TRUMAN e EDWARD COTI TRUMAN contra CHARLES EDWARD TRUMAN sobre 80% do imóvel desta matrícula e sobre a vaga de garagem do imóvel (matrícula nº 96.200); **5.** Conforme Av.11/96.197 (apartamento), consta a indisponibilidade do imóvel oriunda do processo nº 0000901-45.2017.5.23.0021 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT, proposta por VIVIANE TORQUATO SEIXAS – CPF nº desconhecido em face de TRUMAN BRAZILIAN TRADING RONDONOPOLIS COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - EPP - CNPJ: 22.183.975/0001-35, que teve a desconsideração da personalidade jurídica determinada para atingir os bens do sócio CHARLES EDWARD TRUMAN – CPF nº 153.710.618-00; **6.** Nos termos da Av.12/96.197 (apartamento) consta penhora oriunda do processo nº 0003937-51.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, ação de execução civil proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FONTANA DI TREVI – CNPJ nº 54.962.170/0001-86, move em face de CHARLES EDWARD TRUMAN sobre 80% do imóvel desta matrícula e sobre a vaga de garagem do imóvel (matrícula nº 96.200); **7.** Conforme petição de fls. 177/186, consta Penhora no Rosto dos Autos oriunda do cumprimento de sentença, processo nº 0003937-51.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP – processo principal 1050142-29.2016.8.26.0002 - em que é exequente CONDOMINIO EFIFICIO FONTANA DI TREVI – CNPJ nº 54.962.170/0001-86 em face do Executado, para garantia do valor de R\$ 178.761,78 (cento e setenta e oito reais, setecentos e sessenta e um reais e setenta e oito centavos) válido para agosto de 2019; **8.** Conforme petição de fls. 296/297, o CONDOMINIO EFIFICIO FONTANA DI TREVI – CNPJ nº 54.962.170/0001-86 informa que os débitos fruto da ação de cobrança de débitos condominiais que recaem sobre o imóvel totalizam o valor de R\$ 234.293,61 (duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e noventa e três reais e sessenta e um centavos), para maio de 2020, compondo-se de débito principal de março de 2016 a maio de 2020 no valor de R\$ 175.595,19 (cento e setenta e cinco mil quinhentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos), custas processuais até maio de 2020 no valor de R\$ 4.630,67 (quatro mil seiscentos e trinta reais e sessenta e sete centavos), honorários advocatícios de 20% no valor de R\$ 36.045,17 (trinta e seis mil, quarenta e cinco reais e dezessete centavos), multa do artigo 523, do CPC – 10% - no valor de R\$ 18.022,58 (dezoito mil e vinte e dois reais e cinquenta e oito centavos); **9.** Em pesquisa realizada por este Leiloeiro Público nos autos do cumprimento de sentença, processo nº 0003937-51.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

– processo principal 1050142-29.2016.8.26.0002 - em que é exequente CONDOMINIO EFIFICIO FONTANA DI TREVI – CNPJ nº 54.962.170/0001-86 em face do Executado, foi evidenciada a petição de fls. 496/504 de 04/02/2021, em que o condomínio apresenta o valor do débito atualizado até fevereiro de 2021, informando: que os débitos fruto da ação totalizam o valor de R\$ 299.569,02 (duzentos e noventa e nove mil quinhentos e sessenta e nove reais e dois centavos), para fevereiro de 2021, compondo-se de débito principal de março de 2016 a fevereiro de 2021 no valor de R\$ 225.250,45 (duzentos e vinte e cinco mil duzentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos), custas processuais até fevereiro de 2021 no valor de R\$ 5.187,26 (cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e seis centavos), honorários advocatícios de 20% no valor de R\$ 46.087,54 (quarenta e seis mil, oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), multa do artigo 523, do CPC – 10% - no valor de R\$ 23.043,77 (vinte e três mil e quarenta e três reais e setenta e sete centavos); **10.** Conforme consulta realizada no E-Saj, constam 5 (cinco) execuções fiscais em nome da PATRICIA MURIEL TRUMAN, que recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 086.012.0216-0 (apartamento): (1) Execução Fiscal nº 0642754-92.0800.8.26.0090, não sendo possível a análise de maiores detalhes por tratar de processo físico; (2) Execução Fiscal nº 1548633-33.2016.8.26.0090, referente ao exercício de 2016, no valor de R\$ 8.493,74 (oito mil e quatrocentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos), para abril de 2016; (3) Execução Fiscal nº 1589587-87.2017.8.26.0090, referente ao exercício de 2017, no valor de R\$ 7.862,72 (sete mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos) para julho de 2017; (4) Execução Fiscal nº 1567665-53.2018.8.26.0090, referente ao exercício de 2018, no valor de R\$ 8.911,88 (oito mil e quatrocentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos) para agosto de 2018; (5) Execução Fiscal nº 1558497-90.2019.8.26.0090, referente ao exercício de 2019, no valor de R\$ 9.657,84 (nove mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e quatro centavo) para julho de 2019, **11.** Conforme consulta realizada em 09/02/2021, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 086.012.0216-0 (apartamento) débitos de IPTU de 2015 a 2020, no valor total de R\$ 61.090,14 (sessenta e um mil noventa reais e quatorze centavos); **12.** Conforme consulta realizada em 09/02/2021, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, para o exercício de 2021, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 086.012.0216-0 (apartamento) débitos de IPTU no valor total de R\$ 7.587,10 (sete mil e quinhentos e oitenta e sete reais e dez centavos), com vencimento para 15/02/2021; **13.** Conforme Av.2/96.200 (vaga de garagem), o imóvel foi cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo Contribuinte nº 086.012.0194-6; **14.** Conforme a Av.7/96.200 (vaga de garagem), consta penhora oriunda da ação processo nº 102236601020178260002, em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes ROBERTA COTI TRUMAN, MELANIE COTI TRUMAN e EDWUARD COTI TRUMAN contra CHARLES EDWARD TRUMAN; **15.** Conforme Av.8/96.200 (vaga de garagem), consta a indisponibilidade do imóvel oriunda do processo nº 0000901-45.2017.5.23.0021 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT; **16.** Conforme consulta realizada em 09/02/2021, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, recaem sobre o imóvel, cadastrado pelo contribuinte de nº 086.012.0194-6 (vaga de garagem), débitos de IPTU de 2017 a 2020, no valor total de R\$ 3.101,31 (três mil e cento e um reais e trinta e um centavos); **17.** Conforme consulta realizada em 09/02/2021, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, para o exercício de 2021, recaem sobre o imóvel, cadastrado pelo contribuinte de nº 086.012.0194-6 (vaga de garagem), débitos

de IPTU no valor total de R\$ 505,50 (quinhentos e cinco reais e cinquenta centavos), com vencimento para 15/02/2021. **18.** Conforme decisão de fls. 239 restou decidido que: “... III – Fls. 226.228: DEFIRO o prosseguimento da execução inclusive com validade e eficácia da penhora, mesmo diante da referida cláusula de impenhorabilidade. Não se faz justo e adequado sua prevalência, na execução de alimentos. Deve prevalecer o interesse e o direito fundamental ao recebimento da verba alimentar. **ESSA DECISÃO SERVIRÁ PARA ATENDIMENTO DOS PRINCÍPIOS QUE REGEM AS LEIS DE REGISTROS PÚBLICOS**, de modo a permitir inclusive a averbação da penhora.” **19.** Conforme decisão de fls. 255: “I – Fls. 244/247: ciência às partes e interessados. Anoto ao condomínio que, no momento oportuno, se arrematado o bem, será instaurado o concurso de credores, cabendo-lhe fazer a habilitação do crédito. A penhora no rosto dos autos atinge a sobra do produto – se quiser concorrer com outros credores, deve fazer a habilitação do crédito no momento oportuno, conforme regras processuais pertinentes. E até o momento o condomínio não trouxe cálculo atualizado do débito, informação que será necessária ao gestor do leilão eletrônico. II – Fls. 250/251: ciência às partes e interessados. Dispensar a publicação no DJe ou afixação em locais do fórum, cabendo ao leiloeiro fazer – por sua conta e sem ressarcimento – divulgação na rede mundial de computadores com publicação, se assim entender oportuno, em jornais de grande circulação. A comissão do leiloeiro deverá ser depositada em Juízo. E deverá haver prévia intimação das partes e notícia nos autos (por petição) em que existam ordens de penhora, arresto ou indisponibilidade (e qualquer outra modalidade de constrição judicial). O pagamento deverá ser a vista por valor não inferior a 60% do valor atualizado do bem. E as propostas parceladas deverão respeitar a antecedência e os termos do artigo 895 do CPC, estabelecendo-se que o valor do sinal deve ser suficiente para a quitação das dívidas oriundas da presente execução e também do condomínio (somadas e atualizadas) e o valor do lance não poderá ser inferior a 80% do valor atualizado do bem. **ESTES TERMOS MODIFICAM EM PARTE A DECISÃO DE FLS. 218/220 E DEVERÃO SER OBSERVADOS RIGOROSAMENTE PELO GESTOR DO LEILÃO**, inclusive na preparação do edital e da divulgação.” **20.** Conforme petição de fls. 352/354 os Exequentes informam que o débito em execução atualizado até o dia 30/09/2020 é no valor de R\$ 1.450.664,83 (hum milhão, quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e três centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 1023660-10.2017.8.26.0002** da **07ª** Vara da Família E Sucessões Do Foro Regional II - Santo Amaro/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](http://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](http://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](http://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).

Conforme decisão de fls. 255: "... II - ... E as propostas parceladas deverão respeitar a antecedência e os termos do artigo 895 do CPC, estabelecendo-se que o valor do sinal deve ser suficiente para a quitação das dívidas oriundas da presente execução e também do condomínio (somadas e atualizadas) e o valor do lance não poderá ser inferior a 80% do valor atualizado do bem."

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 (11) 98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **CHARLES EDWARD TRUMAN** – CPF nº 153.710.618-00, **CONDOMINIO EFIFICIO FONTANA DI TREVI** – CNPJ nº 54.962.170/0001-86, **URBANO BANCO FOMENTO MERCANTIL LTDA.** – CNPJ sob n. 21.542.179/0001-89, **VIVIANE TORQUATO SEIXAS** – CPF nº desconhecido, **TRUMAN BRAZILIAN TRADING RONDONOPOLIS COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - EPP** - CNPJ: 22.183.975/0001-35, **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. **ALEXANDRE DAVID Malfatti** Juiz de Direito.