

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 426/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **RUBENS MARCHIONE** – CPF nº 039.427.768-63, **THAIS HELENA DOMINGUES MARCHIONE**, também conhecida como **THAIS HELENA ESPINDOLA DOMINGUES** ou **THAIS ESPINDOLA DOMINGUES** – CPF nº 153.612.958-50 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 ajuizada por **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** contra **RUBENS MARCHIONE** e **THAIS HELENA DOMINGUES MARCHIONE**, nome de solteira **THAIS HELENA ESPINDOLA DOMINGUES** - **Cumprimento de Sentença Processo nº 0042114-31.2012.8.26.0002** 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) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 13 de julho de 2021 às 14h, e com término no dia 16 de julho 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 16 de julho de 2021, às 14h, e com término no dia 11 de agosto 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 70% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 488) que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital

BEM: APARTAMENTO nº 71 localizado no 7º andar do **EDIFÍCIO CALIFÓRNIA**, integrante do **Condomínio “PORTAL DO BROOKLIN”**, situado na Avenida Sargento Geraldo Santana, nº 1.100, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 68,50m², a área comum de 44,47359m², mais a área comum correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem de 32,73867m², perfazendo a área total de 145,71226m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,105118% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 945 feito na matrícula nº 102.910. Contribuinte nº 090.423.0415-4 em área maior. **Matrícula nº 268.232 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo.**

AVALIAÇÃO: R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais) válido para o mês de março de 2.016, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. De acordo com o documento de fls. 244 nos autos do Processo Principal, os Executados separaram-se judicialmente de forma consensual, perante o MM. Juízo da 2ª Vara da Família de Santo Amaro, nos autos do Processo nº 002.01.054007-7, com sentença transitado em julgado em 08/11/2001, assinando a mulher o nome de solteira, ou seja: THAIS HELENA ESPINDOLA DOMINGUES; **2.** Consta às fls. 194/196, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, advinda dos autos do Processo nº 0117809-03.2008.8.26.0011 – Execução de Alimentos, em que figura no polo ativo da demanda, o filho dos Executados, RUBENS MARCHIONE FILHO – CPF nº 442.655.058-05, para garantir a dívida de R\$170.370,59 (cento e setenta mil, trezentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos) atualizada até 19 de julho de 2016; **3.** De acordo com a petição e os documentos juntados às fls. 230/239, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, informa que o número do cadastro desse imóvel é 090.423.1046-4; **4.** De acordo com a petição e os documentos juntados às fls. 250/303, o filho dos executados noticia a existência de dois processos de execuções alimentares, autos nº 0117809-03.2008.8.26.0011 e nº 0102337-59.2008.8.26.0011. E às fls. 263/ 266, juntou aos autos, a cópia do Pedido de Separação Consensual, esclarecendo sobre a partilha dos bens, onde o imóvel objeto de constrição, fora dividido igualmente entre os executados, permanecendo a executada, com sua meação do imóvel, e prometendo-se o executado, fazer a doação de sua quota deste imóvel, em prol de seu filho, RUBENS MARCHIONE FILHO; **5.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 325: “Deverá constar na minuta do edital sobre a existência das ações de execução de alimentos (Processos nº 0117809-03.2008.8.26.0011 e 010237-59.2008.8.26.0011), dívidas de IPTU e condomínio, para conhecimento de eventuais interessados.”; **6.** A fls. 441/449 o filho dos executados apresentou as planilhas de cálculos atualizadas referentes aos processos de execuções alimentares. “Informa que para a execução de alimentos, processo nº 0117809-03.2008.8.26.0011 o débito total atualizado é de R\$ 362.524,62 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos) e pra a execução de alimentos, processo nº 0102337-59.2008.8.26.0011 o valor atualizado é de R\$ 484.321,19 (quatrocentos e

oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e dezenove centavos).”; **7.** Conforme acordo de fls. 479/487 do recurso de Agravo de Instrumento nº 2193525-15.2020.8.26.0000, do qual extraiu-se a seguinte decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo “(...) Nesse quadro, considerando que já houve tentativas frustradas de alienação do imóvel as condições para a sua venda devem ser alteradas, estabelecendo valor mínimo de 70% do valor atualizado da avaliação e que o arrematante não responderá pelas dívidas do condomínio anteriores à arrematação. O concurso de credores será instalado quando houver crédito a ser por eles levantado, o que ocorrerá após a arrematação, não havendo que se decidir sobre preferência de créditos neste momento.”; **8.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 448 restou decidido que: “Cumpra-se o V. Acórdão. As condições de venda ficam alteradas, estabelecendo valor mínimo, em segundo leilão, de 70% do valor atualizado da avaliação e que o arrematante não responderá pelas dívidas do condomínio anteriores à arrematação.” **9.** De acordo com planilha de débitos atualizada até 16/05/2019, de fls. 391/395, o débito exequendo totalizado o montante de R\$ 141.281,57 (cento e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete centavos); **10.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura da Cidade de São Paulo, em 23 de abril de 2021, constam débitos de IPTU do exercício de 2011 a 2020, totalizando o montante de R\$ 16.128,86 (dezesesseis mil, cento e vinte e oito reais e oitenta e seis centavos), bem como IPTU do ano de 2021 no valor total de R\$ 985,39 (novecentos e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos), com três parcelas inadimplidas no valor somado de R\$ 324,66 (trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos) e sete parcelas a vencer no valor de R\$ 94,39 (noventa e quatro reais e trinta e nove centavos) cada uma; **11.** Consta na Av.8/268.232, PENHORA da parte ideal correspondente a 50%, oriunda dos autos ação de execução civil nº 0117809032008 em trâmite perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros movida por THAIS ESPINDOLA DOMINGUES – CPF nº 153.612.958-50 em face de RUBENS MARCHIONE – CPF nº 039.427.768-63; **12.** Consta na Av.9/268.232, PENHORA da parte ideal correspondente a 50%, oriunda dos autos da ação de execução civil nº 01023337592008 em trâmite perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros movida por THAIS HELENA DOMINGUES MARCHIONE – CPF nº 153.612.958-50 em face de RUBENS MARCHIONE – CPF nº 039.427.768-63; **13.** Consta na Av.10/268.232, PENHORA oriunda da presente demanda.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo (processo nº **0042114-31.2012.8.26.0002** da **07ª** Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro) 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.

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.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá a Gestora do Leilão trazer a súmula respectiva, devidamente assinada pelo arrematante, os depósitos realizados, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, intimação do credor, do devedor, dos respectivos advogados, do credor hipotecário, outros juízos com penhoras averbadas e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente, conforme acima já salientado), atos que correrão por conta e responsabilidade exclusiva da gestora do leilão, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica. O auto de arrematação será lavrado em Juízo.

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, conforme despacho de fls. 99/102.

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 Juízo, 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, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ambas 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 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam os executados **RUBENS MARCHIONE** – CPF nº 039.427.768-63, **THAIS HELENA DOMINGUES MARCHIONE**, também conhecida como **THAIS HELENA ESPINDOLA DOMINGUES** ou **THAIS ESPINDOLA DOMINGUES** – CPF nº 153.612.958-50, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, o credor do crédito alimentício **RUBENS MARCHIONE FILHO** – CPF nº 442.655.058-05, assim como também a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação, bem como 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 às despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. 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). Será o

presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** Juíza de Direito.