

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 456/2021

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 pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS** – JUCESP nº 914, através de seu site leilão eletrônico **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 15 de fevereiro de 2.022, às 15h, e com término no dia 18 de fevereiro de 2.022, às 15h**, 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 18 de fevereiro de 2.022, às 15h, e com término no dia 22 de março de 2.022, às 15h**, 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 do CPC e respeitável 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 descrito 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\$ 472.433,57 (quatrocentos e setenta e dois mil, quatrocentos e trinta e três reais e cinquenta e sete centavos) – válido para novembro/2021, 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. O imóvel foi avaliado conforme laudo de avaliação de fls. 34/69 em R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais) para o mês de maio de 2016; **2.** De acordo com a petição e os documentos juntados às fls. 220, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, informa que o número do cadastro desse imóvel é 090.423.1046-4; **3.** De acordo com a petição e os documentos juntados às fls.

250/252, RUBENS MARCHIONE FILHO – CPF nº 442.655.058-05, 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; **4.** Às fls. 267 foi juntado o termo de audiência de separação consensual em que foi homologada por sentença a separação dos Executados judicialmente de forma consensual, perante o MM. Juízo da 02ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, 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, sendo que por força da cópia da petição inicial, de fls. 263/266 da referida ação de separação consensual, o imóvel objeto das despesas condominiais ficou em meação a ambos os Executados, tendo sido estabelecido que: “Compromete-se o separando, tão logo assim seja permitido, fazer a doação de sua quota parte do imóvel da Avenida Sargento Geraldo Santana, nº 1100, apto 71, Bloco “8”, em prol de sua filho, RUBENS MARCHIONE FILHO, encarregando-se honrar as parcelas do financiamento e eventuais encargos até final quitação.”; **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.** De acordo com a petição de fls. 441, de 31/07/2020, e planilha de fls. 442/449 RUBENS MARCHIONE FILHO – CPF nº 442.655.058-05, 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 acórdão de fls. 467/469 do recurso de Agravo de Instrumento nº 2193525-15.2020.8.26.0000, do qual extraiu-se a seguinte decisão proferida pela 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. Moraes Pucci: “(...). 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.”, restando decidido às fls. 488: “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.”; **8.** De acordo com planilha de débitos atualizada até 16/05/2019, de fls. 391/395, o débito exequendo totalizado o montante de 141.281,57 (cento e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete centavos); **9.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura da Cidade de São Paulo, em 23 de novembro de 2021, constam débitos de IPTU do exercício de 2011 a 2020, totalizando o montante de R\$ 19.841,59 (dezenove mil oitocentos e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos), com débitos inscritos em dívida ativa e algumas execuções fiscais ajuizadas, e em consulta realizada em 26 de novembro de 2021 no site da Prefeitura da Cidade de São Paulo consta débito de IPTU do ano de 2021 no valor total de R\$ 1.115,00 (hum mil cento e quinze); **10.** 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; **11.** 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; **12.** Consta na Av.10/268.232, PENHORA oriunda da presente demanda; **13.** Conforme decisão de fls. 99/102: “Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado 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 do gestor, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica. O auto de arrematação será lavrado em Juízo. Fica claro, ainda, que, se o credor optar 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. 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.”

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.

OS 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 site de leilões eletrônicos 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 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).

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 a legislação aplicável e a decisão judicial que definirá a responsabilidade do arrematante inadimplente.

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, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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 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 quando da elaboração do presente edital. 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** Juíza de Direito.