

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 490/2022**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **JOELI VIEIRA DE MELO** – CPF nº 338.346.898-40 e demais interessados.

A MM. Juíza **CAROLINA BERTHOLAZZI** de Direito da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA 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 de cumprimento de sentença promovida por **GERALDO MANOEL DA SILVA** contra **JOELI VIEIRA DE MELO** – **Processo nº 0009136-80.2021.8.26.0003** e que foi designada a venda do bem imóvel 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 07 de junho de 2.022, às 14h00, e com término no dia 10 de junho de 2.022, às 14h00**, 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 10 de junho de 2.022, às 14h00, e com término no dia 30 de junho de 2.022, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 18/19), 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.

**IMÓVEL** – APARTAMENTO nº 75, localizado no 7º pavimento da Torre 2 do “CONDOMÍNIO FLEX SACOMÃ”, situado na Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 485, na Saúde – 21º Subdistrito. **UM APARTAMENTO** com as áreas: privativa 51,390m<sup>2</sup>, comum total 45,728m<sup>2</sup> (coberta 18,229m<sup>2</sup> e descoberta 27,499m<sup>2</sup>), total 97,118m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno 0,0031300, cabendo-lhe o direito de uso de 01 vaga indeterminada coberta ou descoberta, na garagem coletiva localizada no subsolo ou térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 157.130.1123-1. **Matrícula do Imóvel nº 222.036, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 485, Apto. 75, São Paulo/SP, CEP: 04184-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 287.067,53 (duzentos e oitenta e sete mil sessenta e sete reais e cinquenta e três centavos) - válido para o mês de março de 2.022**, 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.** Trata-se de cumprimento de sentença promovido em razão da sentença prolatada nos autos do processo nº 1015854-13.2020.8.26.0003 com transito em julgado certificado e que tramitou perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo, com base no dispositivo que julgou: “Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para DECLARAR a extinção do condomínio com relação ao imóvel descrito na inicial, garantindo a preferência dos condôminos, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, devendo os bens serem vendidos em hasta pública, após avaliação, nos termos do artigo 730 do Novo Código de Processo Civil, caso não haja acordo entre as partes quanto à venda extrajudicial. Condeno a ré, ainda, a pagar ao autor aluguel no valor de R\$ 550,00, desde a citação até a desocupação do bem.”; **2.** Conforme parecer de

fl. 83, extraído dos autos principais Processo nº 1015854-13.2020.8.26.0003, o imóvel foi avaliado em R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) para agosto de 2020; **3.** Conforme fl. 17 a executada apresentou concordância na alienação do bem imóvel objeto de contrição judicial pelo valor de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais); **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, atualmente o imóvel está cadastrado sob o nº 157.130.1123-1; **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, em 11/03/2022, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2022 das parcelas mensais, constam como vencidas as duas primeiras parcelas no valor somado de R\$ 165,47 (cento e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) e oito parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 78,31 (setenta e oito reais e trinta e um centavos), com valor devido total atualizado de R\$ 795,97 (setecentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos); **6.** Conforme fls. 25 consta o relatório de débito atualizado monetariamente emitido pela empresa SCALA administração de condomínios, em 03/03/2022, o imóvel apartamento 75 em nome de Geraldo Manoel da Silva, possui débitos condominiais do período de agosto de 2021 a fevereiro de 2021, com incidência de custas, reembolso de matrícula e honorários de cobrança no valor total de R\$ 3.308,11 (três mil, trezentos e oito reais e onze centavos), atualizado em 03/03/2022; **7.** Conforme certidão de casamento de fls. 27 o Exequente GERALDO MANOEL DA SILVA – CPF nº 079.984.864-65 casou-se em 01/10/2020 com RAMILA RIOS DE ARAÚJO – CPF nº 064.100.665-97 sob o regime da comunhão parcial de bens e, conforme declaração e autorização para alienação de imóvel – artigo 1647 do Código Civil de fls. 28, firmada em 23/03/2022, RAMILA RIOS DE ARAÚJO – CPF nº 064.100.665-97 declara “ter ciência da tentativa de venda judicial do imóvel ora retratado, nada tendo a opor, e, por conseguinte, a AUTORIZO, nos exatos termos do art. 1.647 do Código Civil em vigor.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 0009136-80.2021.8.26.0003** da **03ª** Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/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).

**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](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 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 lanços e dizeres inseridos na sessão online 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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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 TJ/SP 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 a 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 da presente expropriação a Requerida **JOELI VIEIRA DE MELO** – CPF nº 338.346.898-40, **RAMILA RIOS DE ARAÚJO** – CPF nº 064.100.665-97, **CONDOMÍNIO FLEX SACOMÃ** - CNPJ nº 24.996.151/0001-00 **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e eventuais interessados, 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CAROLINA BERTHOLAZZI** Juíza de Direito.