

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 634/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos requeridos **VITOR LEONARDO PEREIRA DE OLIVEIRA** – CPF nº 136.574.388-82, **REGINA DE FATIMA ALMEIDA OLIVEIRA** – CPF nº 255.748.158-0 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **CELSO LOURENÇO MORGADO** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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 do Cumprimento de Sentença movido por **ELISA MARIA MELLO FABROCINO e OUTROS** em face de **VITOR LEONARDO PEREIRA DE OLIVEIRA** e **REGINA DE FATIMA ALMEIDA OLIVEIRA - Processo nº 0010365-07.2023.8.26.0100** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 19 de agosto de 2.024, às 13h00 e com término no dia 22 de agosto de 2.024, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 22 de agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 11 de setembro de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 139/140), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: “Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Polignano a Mare, sob nºs 65/67, antigo nº 9, antiga rua Álvares de Azevedo, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 6,00 metros de frente, por 53,00 metros da frente aos fundos, confinando de um lado com o prédio nº 51, de propriedade da Paróquia de São Vito Martir, de outro lado com o prédio nº 79, de propriedade de Tomaz Centroni, e nos fundos com propriedade do Espólio de Darino Ferreira Balthan.”. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 39.483 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Prefeitura de São Paulo/SP como contribuinte nº 002.041.0021-6.**

Endereço: Rua Polignano a Mare, nºs 65/67, Brás, São Paulo/SP, CEP: 03005-040.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.710.723,01 (um milhão, setecentos e dez mil, setecentos e vinte e três reais e um centavo) válido para o mês de junho de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor 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 apensado ao processo de Ação de Extinção de Condomínio c.c. Venda de Bem Comum por Iniciativa Particular ou Judicial processo nº 1039771-27.2021.8.26.0100 da qual se extrai a respeitável sentença de fls. 121/123: “Posto isto, JULGO PROCEDENTE o pedido e determino a alienação do imóvel descrito na inicial, pelo maior lance, por iniciativa particular, pelo prazo de doze meses e, se não concluída a venda em tal período, através de leilão judicial. Assegurar-se-á aos condôminos, no curso da alienação (particular ou judicial) a serem realizadas, o direito de preferência a que fazem jus, por ser este o

momento oportuno para tanto na fase de execução do julgado (JTJ 129/272).”; **2.** Conforme laudo de avaliação de fls. 62/123 o imóvel foi avaliado em R\$ 1.649.563,00 (um milhão, seiscentos e quarenta e nove mil e quinhentos e sessenta e três reais) para o mês de maio de 2.023, avaliação homologada por decisão de fls. 132; **3.** Conforme certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU 2024 emitida pela Prefeitura de São Paulo/SP o imóvel de contribuinte nº 002.041.0021-6, possui os seguintes dados: Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m2): 328; Testada (m): 6,20; Área não incorporada (m2): 0; Fração ideal: 1,0000; Área total (m2): 328; Dados cadastrais da construção: Área construída (m2): 200; Padrão da construção: 3-B; Área ocupada pela construção (m2): 200; Uso: comercial; Ano da construção corrigido: 1949; A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, compete ao arrematante a regularização da construção e do imóvel perante os órgãos públicos, em especial a Prefeitura de São Paulo/SP e perante o Oficial de Registro de Imóveis; **4.** Conforme laudo de avaliação de fls. 62/123 o imóvel possui as seguintes características físicas: “DIMENSÕES CADASTRADAS DO AVALIANDO - testada: 6,00m; área cadastrada de terreno: 328,00m²; área cadastrada de construção: 200,00m²; CONSTRUÇÕES - loja: posição frontal com salão + cozinha + 2 wc’s; corredor: vão estreito na lateral esquerda de ligação aos fundos; casa: posição intermediária com 2 dormitórios; wc’s externos 1 e 2: posição ao lado da casa; edícula: posição nos fundos” ... “ACABAMENTOS - loja: piso/paredes com cerâmica, forro com rebaixo em gesso e bacias com válvula; corredor: piso ardósia, paredes com látex e forro em pvc; casa: piso cerâmico, paredes com látex, forro em lambril e instalações aparentes; wc’s externos: piso/paredes com cerâmica e forro em laje; edícula: piso ardósia, paredes com látex, instalações aparentes e sem forro; ESTADO - loja: e - requer reparos simples; corredor: d - regular/requer reparos simples; casa: g - requer reparos importantes; wc’s externos: idem à casa; edícula: g - requer reparos importantes vide fatores específicos ao Anexo III do laudo de avaliação”; A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, compete ao arrematante a regularização da construção e do imóvel perante os órgãos públicos, em especial a Prefeitura de São Paulo/SP e perante o Oficial de Registro de Imóveis. O laudo de avaliação na íntegra está divulgado na página deste leilão sendo de fácil acesso e consulta a todos os interessados, não podendo ser alegada ignorância com relação as condições do imóvel após a arrematação; **5.** Conforme Certidão de Matrícula nº 39.483 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP o imóvel possui os seguintes proprietários e suas respectivas quota-parte: ELISA MARIA MELLO FABROCINO – CPF nº 454.001.728-49, casada pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77 com CLÁUDIO FABROCINO – CPF nº 02.025.098-34, titulares de domínio na proporção de 4,1666%, conforme R.06/39.483; ANGELA MARIA PRADO MELLO MARQUES – CPF nº 564.035.268-04, viúva, titular de domínio na proporção de 2,7777%, conforme R.06/39.483; GABRIELA LIMA PRADO MELLO – CPF nº 227.811.058-64, solteira, titular de domínio na proporção de 2,7777%, conforme R.21/39.483; MARIA CRISTINA DE MELLO ROVERSI – CPF nº 023.029.078-76, viúva, titular de domínio na proporção de 2,7777%, conforme R.06/39.483; CARMEN MARIA DE MELLO – CPF nº 012.409.018-44, solteira, titular de domínio na proporção de 2,7777%, conforme R.06/39.483; RITA MARIA IMPERATORE PINTO – CPF nº 263.659.818-99, casada pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77 com LUIZ ARNALDO IMPERATORE PINTO – CPF nº 857.106.448-20, titulares de domínio na proporção de 2,7777%, conforme R.06/39.483; ANA HELENA DE MELLO DA SILVA – CPF

nº 342.138.300-63, casada pelo regime da Comunhão Parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com BOAVENTURA DIAS DA SILVA - CPF nº 175.079.520-53, titular de domínio na proporção de 4,16665%, conforme R.06/39.483 e R.16/39.483; NELSON LUIZ PASCOTTO DE MELLO - CPF nº 243.701.690-20, casado pelo regime da Comunhão Parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com ELIANE PILLMANN DE MELLO - CPF nº 303.142.830-72, titular de domínio na proporção de 4,16665%, conforme R.06/39.483 e R.16/39.483; JOSÉ LUIZ MELLO CORREIA - CPF nº 030.054.618-15, casado pelo regime da separação obrigatória de bens nos termos do artigo 1.641, inciso II, do Código Civil com IRENE NORCINI CORREIA - CPF nº 151.829.588-62, titular de domínio na proporção de 2,777%, conforme R.08/39.483; REGINA MARIA DE MELLO GUIMARÃES LEITE - CPF nº 103.656.908-05, casada pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77 com LUIZ SÉRGIO GUIMARÃES LEITE - CPF nº 064.041.628-49, titulares de domínio na proporção de 5,554%, conforme R.08/39.483 e R.14/39.483; ANA MARIA MELLO ANTEQUEIRA - CPF nº 707.604.039-53, casada pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77 com IVAN ANTEQUEIRA - CPF nº 043.199.078-68, titulares de domínio na proporção de 4,165%, conforme R.19/39.483; AFONSO CELSO DE CASTRO MELLO - CPF nº 293.618.938-15, divorciado, titular de domínio na proporção de 4,165%, conforme R.19/39.483; REGINA CELIA DE MORAES CARVALHO MELLO - CPF nº 291.186.638-00, solteira, titular de domínio na proporção de 1,04165%, conforme R.23/39.483; SILVIA DE MORAES CARVALHO MELLO - CPF nº 250.342.558-55, viúva, titular de domínio na proporção de 2,0833%, conforme R.23/39.483; JULIANA DE MORAES CARVALHO MELLO - CPF nº 344.170.208-50, solteira, titular de domínio na proporção de 1,04165%, conforme R.23/39.483; REGINA NERLICH - CPF nº 846.608.138-00, solteira, titular de domínio na proporção de 1,38885%, conforme R.27/39.483; RENATO DE OLIVEIRA MELLO - CPF nº 319.978.088-11, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com JULIANA ALVES MALGUEIRO DE OLIVEIRA - CPF nº 324.101.358-89, titular de domínio na proporção de 1,38885%, conforme R.27/39.483 e VITOR LEONARDO PEREIRA DE OLIVEIRA - CPF nº 136.574.388-82, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com REGINA DE FATIMA ALMEIDA OLIVEIRA - CPF nº 255.748.158-0, titulares de domínio na proporção de 50%, conforme R.13/39.483; **6.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo, em 10/06/2024, para o contribuinte nº 002.041.0021-6, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano inscrito na dívida ativa para o ano de 2022 no valor total de R\$ 1.918,40 (mil, novecentos e dezoito reais e quarenta centavos); **7.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo, em 10/06/2024, para o contribuinte nº 002.041.0021-6, consta débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao atual exercício de 2024, sendo que para pagamento parcelado consta o pagamento da primeira parcela de 25/02/2024 no valor de R\$ 1.230,38 (mil, duzentos e trinta reais e trinta e oito centavos), 3 (três) parcelas vencidas - 25/03/2024, 25/04/2024 e 25/05/2024 no valor somado de R\$ 4.288,19 (quatro mil, duzentos e oitenta e oito reais e dezenove centavos) e 6 (seis) parcelas vincendas - 25/06/2024, 25/07/2024, 25/08/2024, 25/09/2024, 25/10/2024 e 25/11/2024 no valor de R\$ 1.230,38 (mil, duzentos e trinta reais e trinta e oito centavos) cada uma; **8.** Por se tratar de ação de extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença e conforme sentença copiada às fls. 26/28: "Assegurar-se-á aos condôminos, no curso da alienação (particular ou judicial) a serem realizadas, o direito de preferência a que fazem jus, por ser este o momento oportuno para tanto na fase de execução do julgado (JTJ 129/272)." Para o exercício do direito de preferência, devem os coproprietários quando da realização do cadastro no site www.alexandridileiloes.com.br, entrarem em contato com o

Leiloeiro Público e sua equipe para as orientações necessárias para participar do leilão, concorrendo com terceiros, para exercitar o direito de preferência.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0010365-07.2023.8.26.0100** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o bem 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 para pagamento à vista 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 para pagamento à vista 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.

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 à 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 horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

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 à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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, aplica-se às normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

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 e 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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ELISA MARIA MELLO FABROCINO** – CPF nº 454.001.728-49; **CLÁUDIO FABROCINO** – CPF nº 02.025.098-34; **ANGELA MARIA PRADO MELLO MARQUES** – CPF nº 564.035.268-04; **GABRIELA LIMA PRADO MELLO** – CPF nº 227.811.058-64; **MARIA CRISTINA DE MELLO ROVERSI** – CPF nº 023.029.078-76; **CARMEN MARIA DE MELLO** – CPF nº 012.409.018-44; **RITA MARIA IMPERATORE PINTO** – CPF nº 263.659.818-99; **LUIZ ARNALDO IMPERATORE PINTO** – CPF nº 857.106.448-20; **ANA HELENA DE MELLO DA SILVA** – CPF nº 342.138.300-63; **BOAVENTURA DIAS DA SILVA** - CPF nº 175.079.520-53; **NELSON LUIZ PASCOTTO DE MELLO** – CPF nº 243.701.690-20; **ELIANE PILLMANN DE MELLO** - CPF: 303.142.830-72; **JOSÉ LUIZ MELLO CORREIA** – CPF nº 030.054.618-15; **IRENE NORCINI CORREIA** – CPF nº 151.829.588-62; **REGINA MARIA DE MELLO GUIMARÃES LEITE** – CPF nº 103.656.908-05; **LUIZ SÉRGIO**

GUIMARÃES LEITE – CPF nº 064.041.628-49; **ANA MARIA MELLO ANTEQUEIRA** - CPF nº 707.604.039-53; **IVAN ANTEQUEIRA** – CPF nº 043.199.078-68; **AFONSO CELSO DE CASTRO MELLO** – CPF nº 293.618.938-15; **REGINA CELIA DE MORAES CARVALHO MELLO** – CPF nº 291.186.638-00; **SILVIA DEMORAES CARVALHO MELLO** – CPF nº 250.342.558-55; **JULIANA DE MORAES CARVALHO MELLO** – CPF nº 344.170.208-50; **REGINA NERLICH** – CPF nº 846.608.138-00; **RENATO DE OLIVEIRA MELLO** – CPF nº 319.978.088-11, **JULIANA ALVES MALGUEIRO DE OLIVEIRA** – CPF nº 324.101.358-89; **VITOR LEONARDO PEREIRA DE OLIVEIRA** – CPF nº 136.574.388-82; **REGINA DE FATIMA ALMEIDA OLIVEIRA**; **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP**, bem como **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, 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 no momento de 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 verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CELSO LOURENÇO MORGADO** Juiz de Direito.