

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 651/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **BEATRIZ MARTINS DE CASTRO** – CPF nº 360.398.848-51 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR** da **14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL 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 Execução de Título Extrajudicial ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO** em face de **BEATRIZ MARTINS DE CASTRO** – **Processo nº 1047030-44.2019.8.26.0100** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de dezembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 13 de dezembro de 2.024, às 14h00**, 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 13 de dezembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 06 de fevereiro de 2.025, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL – UNIDADE AUTONOMA nº 22**, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO, À Rua Teodoro Sampaio nºs 1355 (entrada), 1327, 1333, 1339 e 1345 (lojas), nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área privativa de 41,38m², área comum de garagem de 28,0505m², área comum do edifício de 11,1722m², área bruta de 80,6027m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,6603% e uma quota de despesas de 0,7004%. O EDIFÍCIO TEODORO SAMPAIO acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 697 no livro 8-D, deste 13º Serviço de Registro de Imóveis. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.582 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 013.060.0114-5.**

**Endereço:** Rua Teodoro Sampaio, nº 1355 (entrada), Apartamento 22, Ed. Teodoro Sampaio, Jardim América, São Paulo/SP. CEP: 05405-100.

**AVALIAÇÃO: R\$ 540.485,86 (quinhentos e quarenta mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) – válido para o mês de outubro 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.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 192 o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o mês de agosto de 2022, homologada por decisão de fls. 208, sendo que constou da certidão de fls. 192, segundo o Sr. Oficial de Justiça que: “O imóvel possui 41,38m2 e encontra-se em mal estado de conservação, com um possível vazamento (conforme zelador). Considerando o preço do metro quadrado na região conforme página da internet especializada (agente imóvel) de R\$ 12.552,00 – portanto R\$ 519.401 – e considerando também que outros imóveis similares no mesmo prédio estão sendo vendidos por valores entre 450 mil e 550

mil reais (conforme zelador e site: [vivareal.com.br](http://vivareal.com.br)), estimo o valor de mercado do bem em R\$ 500 mil reais.”; **2.** Conforme consulta no site do Município de São Paulo/SP em 04/10/2024, consta que o imóvel de contribuinte nº 013.060.0114-5 não conta com débitos em aberto segundo sua certidão negativa de débitos; **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo em 04/10/2024, consta que o imóvel de contribuinte nº 013.060.0114-5 não conta com débitos de IPTU do exercício atual de 2024, ao fazer a consulta consta a seguinte nota: “Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto”, não constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano em aberto; **4.** Conforme a petição de fls. 241 foi informado o falecimento do executado PAULO RODRIGUES DE MORAES CASTRO – CPF nº 137.679.168-43, bem como foi juntada a certidão de óbito às fls. 242. Desta forma, a sua única filha e herdeira BEATRIZ MARTINS DE CASTRO – CPF nº 360.398.848-51 se manifestou às fls. 268/269 no sentido de: “1. A Peticionária é filha do Executado Paulo Rodrigues de Moraes Castro, falecido em 30.11.2023, conforme certidão de nascimento anexa e certidão de óbito de fls. 242. 2. Não houve abertura de inventário para os bens do Executado nem lavratura de testamento, sendo a Peticionária a sua única filha e herdeira. 3. O imóvel penhorado neste feito é o único bem deixado pelo Executado. 4. Por essas razões, Beatriz Martins de Castro, na qualidade de herdeira, vem requerer seu ingresso neste feito, em substituição processual de seu falecido pai, com a ressalva de que a herdeira responderá à dívida objeto destes autos somente dentro das forças da herança, que consiste unicamente no imóvel penhorado, nos termos do art. 796, do CPC. 5. Face ao exposto, requer digno-se Vossa Excelência a: a) determinar a retificação da autuação do nome da herdeira no campo das partes para Beatriz Martins de Castro no lugar de Beatriz Moraes Castro; b) determinar a substituição processual do falecido Sr. Paulo pela herdeira Beatriz, com a ressalva do art. 796, do CPC; c) dar o devido prosseguimento ao feito, com a apreciação dos embargos de declaração de fls. 237/238.”; **5.** Conforme decisão às fls. 278 fica decidido: “inclua-se a herdeira Beatriz no polo passivo da demanda, em substituição ao executado falecido, a qual responderá até o limite da herança.”; **6.** Conforme planilha de fls. 198/200 apresentada em 06/09/2022 o débito em execução era de R\$ 76.952,53 (setenta e seis mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos); **7.** 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.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital nº **1047030-44.2019.8.26.0100** da **14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão 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 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 conterá, 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.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

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

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

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 lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

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 artigo 358, do Código Penal.

**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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **BEATRIZ MARTINS DE CASTRO** – CPF nº 360.398.848-51, **ESPÓLIO DE PAULO RODRIGUES DE MORAES CASTRO** – CPF nº 137.679.168-43, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP** 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.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso 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. **Dr. BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR** Juiz de Direito.