

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 648/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** do bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE MOISES ARON PUP** – CPF nº 004.085.738-72 representado por **EUNICE MARTINS CACIMIRO** – CPF nº 662.455.168-20 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. ANA CAROLINA GUSMÃO DE SOUZA COSTA** da **18ª 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 da ação de execução de título extrajudicial – despesas condominiais em que são partes **CONDOMÍNIO EMPREENDIMENTO NOVA BARÃO** em face de **ESPÓLIO DE MOISES ARON PUP – processo nº 1068583-50.2019.8.26.0100** 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, 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 leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de dezembro de 2.024, às 15h00, e com término no dia 13 de dezembro de 2.024, às 15h00**, 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 15h00, e com término no dia 06 de fevereiro de 2.025, às 15h00**, 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 e decisão de fls. 595), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os direitos possessórios sobre o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL: DIREITOS POSSESSÓRIOS sobre a unidade autônoma 415**, localizada no 4º andar do Edifício Barão III, integrante do Condomínio Nova Barão, com a área construída de 43,86m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a quota parte ideal de 0,0831% no terreno. **Transcrição nº 84.500 do 05º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob o nº 006.024.0704-4.**

**ENDEREÇO:** Rua Barão de Itapetininga, nº 37, unidade 415, Bairro da República – Centro, São Paulo/SP. CEP 01042-916.

**AVALIAÇÃO: R\$ 156.136,95 (cento e cinquenta e seis mil e cento e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos) – válido para setembro de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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.** A presente demanda tem como objeto a execução dos débitos condominiais dos conjuntos 415 e 416 do Edifício Barão III situado à Rua Barão de Itapetininga, nº 37, cujos direitos sobre as unidades pertencem ao executado ESPÓLIO DE MOISES ARON PUP – CPF nº 004.085.738-72; **2.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 465/483 o Sr. Perito informou sobre o imóvel cujos direitos possessórios são objeto da expropriação: “Uma sala comercial no Conjunto 415 o bloco 03 da Rua Barão de Itapetininga, 37 Centro – São Paulo – SP CEP 01042-916, localizada no 4º andar do EDIFÍCIO BARÃO III” ... “VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL - Conforme lançamento de IPTU – 006.024.0704-4 – 44m<sup>2</sup> de área - IX – DESCRIÇÃO DO Imóvel – Uma sala comercia no

conjunto 415 do 4o andar no EDIFICIO BARÃO III, com 2 elevadores de acesso a todos os andares, 16 salas comerciais por andar, escada de emergência de acesso a todos os andares e portaria em horário comercial.”. O imóvel foi avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para o mês de maio 2023. 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); **3.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, em 03/10/2024, para o contribuinte nº 006.024.0704-4, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano dos os anos de 2021 a 2023 no valor total de R\$ 2.692,33 (dois mil e seiscentos e noventa e dois reais e trinta e três centavos), em situação “Não Ajuizado” e posição “Em Aberto”; **4.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, em 03/10/2024, para o contribuinte nº 006.024.0704-4 perante a Secretaria Municipal da Fazenda consta em dívida ativa débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2021 a 2024, no valor somado de R\$ 1.773,01 (Mil e setecentos e setenta e três reais e um centavo) e para o ano de 2024 o débito em aberto de R\$ 364,56 (trezentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos); **5.** O imóvel está descrito e caracterizado na Transcrição nº 84.500 do 05º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sendo que por certidão da referida transcrição expedida em 30/09/2024 não consta que os titulares do domínio LEON FEFFER – CPF nº desconhecido ANTONIETA TEPERMAN FEFFER – CPF nº desconhecido, ESPÓLIO DE BENJAMIN CITRON – CPF nº desconhecido, MAX FEFFER – CPF nº desconhecido, BETTY VAIDERGON FEFFER – CPF nº desconhecido, ADOLPH CITRON – CPF nº desconhecido, BERTHA CITRON – CPF nº desconhecido, JULIO GOICHBURG – CPF nº desconhecido, ENIA GOICHBURG – CPF nº desconhecido, ERWIN CITRON – CPF nº desconhecido, AGNES CITRON – CPF nº desconhecido, FILIP CITRON – CPF nº desconhecido, JOSÉ SCHECHTMAN – CPF nº desconhecido, ALICE CITRON SCHECHTMAN – CPF nº desconhecido, JOSEF LEITNER – CPF nº desconhecido, ADELE LEITNER STRENGER – CPF nº desconhecido, JACOB LERNER – CPF nº desconhecido, PAULINA ROSENBLIT LERNER – CPF nº desconhecido, AUGUSTO ESTEVES DE LIMA JUNIOR – CPF nº desconhecido e MIRTES CECÍLIA ESTEVES DE LIMA – CPF nº desconhecido, tenham, por qualquer título alienado o imóvel relatado, bem como não consta que eles tenham constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando também inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o citado imóvel. No curso do processo foi prolatada a decisão de fls. 424: “Fls.270: Penhoros os direitos sobre o imóvel, uma vez que o espólio executado não é proprietário do mesmo, prejudicada, portanto, a averbação da penhora via ARISP.”; **6.** Conforme e-mail enviado pela Dra. Elaine Gomes Cardia, advogada do Condomínio Exequente, foi remetida a planilha atualizada do débito em execução, sendo devido pela unidade 415 o valor de R\$ 66.267,01 (sessenta e seis mil e duzentos e sessenta e sete reais e um centavo) e pela unidade 416 o valor de R\$ 68.207,77 (sessenta e oito mil e duzentos e sete reais e setenta e sete centavos), bem como honorários execução de R\$ 13.447,48 (treze mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e oito centavos) e despesas no valor de R\$ 2.782,23 (dois mil e setecentos e oitenta e dois reais e vinte e três centavos); **7.** Conforme e-mail enviado pela Dra. Elaine Gomes Cardia, advogada do Condomínio Exequente, foi informado que: “Em atendimento à sua solicitação estamos encaminhando planilha do débito condominial, para ciência. Aproveitamos para informar o número do processo de inventário do falecido: 1094516-54.2021.8.26.0100 proposta por Eunice Martins Cacimiro. Há também correndo em segredo de justiça ação proposta pela Eunice em face do Espólio para comprovação da União estável, mas infelizmente não tivemos acesso. Assim que tivermos notícias sobre a locação dos conjuntos, informaremos.”. O

processo de reconhecimento e extinção de união estável tem o número 1113043-54.2021.8.26.0100 em trâmite perante a 10ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP e, dada a matéria da ação tramita em segredo de justiça não sendo possível sua consulta; **8.** Em consulta ao andamento processual no sistema eSAJ, em 04/10/2024, da ação de inventário nº 1094516-54.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, proposta por EUNICE MARTINS CACIMIRO – CPF nº 662.455.168-20, evidencia-se que o processo foi remetido ao arquivo geral em 02/12/2022 sem a partilha ser realizada.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1068583-50.2019.8.26.0100** da **18ª Vara Cível Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**, bem como o bem 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 6% (seis por cento) do valor da arrematação, conforme decisão de fls. 595. 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 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.

O auto de arrematação somente será assinado pelo(a) Juiz(a) 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 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 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.” 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 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 visita 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam, o Executado **ESPÓLIO DE MOISES ARON PUP** – CPF nº 004.085.738-72 representado por **EUNICE MARTINS CACIMIRO** – CPF nº 662.455.168-20, os titulares de domínio **LEON FEFFER** – CPF nº desconhecido **ANTONIETA TEPERMAN FEFFER** – CPF nº desconhecido, **ESPÓLIO DE BENJAMIN CITRON** – CPF nº desconhecido, **MAX FEFFER** – CPF nº desconhecido, **BETTY VAIDERGON FEFFER** – CPF nº desconhecido, **ADOLPH CITRON** – CPF nº desconhecido, **BERTHA CITRON** – CPF nº desconhecido, **JULIO GOICHBERG** – CPF nº desconhecido, **ENIA GOICHBERG** – CPF nº desconhecido, **ERWIN CITRON** – CPF nº desconhecido, **AGNES CITRON** – CPF nº desconhecido, **FILIP CITRON** – CPF nº desconhecido, **JOSÉ SCHECHTMAN** – CPF nº desconhecido, **ALICE CITRON SCHECHTMAN** – CPF nº desconhecido, **JOSEF LEITNER** – CPF nº desconhecido, **ADELE LEITNER STRENGER** – CPF nº desconhecido, **JACOB LERNER** – CPF nº desconhecido, **PAULINA ROSENBLIT LERNER** – CPF nº desconhecido, **AUGUSTO ESTEVES DE LIMA JUNIOR** – CPF nº desconhecido e **MIRTES CECÍLIA ESTEVES DE LIMA** – CPF nº desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento 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. 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, transferência de propriedade, regularização da posse, de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, perante as autoridades competente e ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. ANA CAROLINA GUSMÃO DE SOUZA COSTA** Juíza de Direito.