

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **JOSÉ ALVES DA SILVA, SILVANI APARECIDA DA SILVA e ROSSI RESIDENCIAL S/A**, expedido nos autos nº 0003995-13.2003.8.26.0003 da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais movida por **CONDOMÍNIO VILLAGGIO ROMANO**.

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA CAMILA SANI QUINZANI, Meritíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara - da Comarca de São Paulo - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **02 de fevereiro de 2021, às 15h20min**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), entregando-o(s) a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao Primeiro Leilão - **04 de fevereiro de 2021, às 15h20min** - seguir-se-á(ão), sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **24 de fevereiro de 2021, às 15h20min**, ocasião em que serão aceitos lances a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, devidamente atualizada até o mês da data designada para o Segundo Leilão, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e pelo Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação dos direitos sobre o bem que assim se descreve e caracteriza em sua respectiva Matrícula: *"APARTAMENTO nº 231, localizado no 2º pavimento do EDIFÍCIO 7 - VIA CONDOTTI, integrante do EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAL VILLAGGIO ROMANO, situado à Avenida ou Rua dos Ourives, nº 530, na Saúde - 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com a área real privativa de 61,65m², área real comum de 42,094m², área real total de 103,744m² e a fração ideal no terreno de 0,746268%, que corresponde a fração ideal de 0,373134% na totalidade do terreno, cabendo-lhe o direito de uma vaga, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva"*. Cadastro Municipal nº 157.229.1021-9. **Matrícula nº 130.095 do 14º CRI de São Paulo - SP. AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 260.000,00** (duzentos e sessenta mil reais) em abril de 2017. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 293.000,00** (duzentos e noventa e três mil reais) em novembro de 2020, que será atualizada até a data da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: AV.01:** Consta penhora exequenda. **AV.19:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos

do Processo nº 0000976-56.2018.8.16.0001. **AV.54:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0027456-37.2015.8.16.0014. **AV.64:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0020599-17.2016.5.04.0016. **AV.75:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0001206-44.2019.5.07.0008. **AV.78:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0197800-88.2004.5.02.0010. **AV.86:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0009221-36.2019.8.26.0068. **AV.87:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0029034-16.2015.8.09.0051. **AV.89:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0000543-54.2018.5.10.0006. **AV.90:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0002163-19.2014.5.10.0014. **AV.93:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0002433-47.2012.5.02.0075. **AV.98:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0001390-23.2017.5.09.0005. **AV.99:** Consta indisponibilidade do imóvel desta matrícula nos autos do Processo nº 0001872-41.2017.5.09.0014. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam débitos no valor de R\$ 296.653,70 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e três reais e setenta centavos) até setembro de 2018. Os débitos desta natureza serão atualizados até a data da alienação e sub-rogados no preço da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil. Os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, correrão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitado na posse do imóvel, não recaindo tal ônus ao arrematante, que receberá o bem livre de débitos, penhoras, indisponibilidades ou quaisquer outros ônus. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, § 6º do Código de Processo Civil. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de Recursos pendentes de julgamento. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico www.leilaooficialonline.com.br. Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação e comissão

será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar os comprovantes de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Na ausência de lances à vista, será admitido o envio de propostas de parcelamento. A oferta de lances à vista registrados no sistema anulará as ofertas à prazo. O interessado em adquirir o bem penhorado por meio de parcelamento, deverá estar cadastrado no sistema e habilitado para o Leilão. A proposta de parcelamento deverá ser encaminhada ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor a ser ofertado e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Todas as propostas recepcionadas terão o prazo de 24h (vinte e quatro horas) para pagamento, caso o proponente seja declarado vencedor do certame. As demais parcelas, sucessivas e mensais, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante inadimplente, a execução do valor devido. Ambos os pedidos deverão ser formulados nos autos da Execução em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. A apresentação da proposta não suspende o Leilão. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista. Ao enviar propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do Código de Processo Civil. Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou a proposta, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante nos termos artigo 901, §1º do Código de Processo Civil. O arrematante será responsável pelas quotas condominiais somente após imitido na posse (REsp nº 1.345.331). **BAIXA DA(S) PENHORA(S):** A consolidação da arrematação garante, ao

arrematante, o direito de requerer a(s) baixa(s) da(s) penhora(s) gravadas na Matrícula do bem imóvel. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o término do Leilão, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 3105-2268, ou através do e-mail juridico@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma www.diariooficialeetronico.com.br, na forma da Lei. São Paulo, 24 de novembro de 2020. Eu _____ escrevã(o) subscrevo.

CAMILA SANI QUINZANI
Juíza de Direito