

5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1031312-75.2017.8.26.0100

Autor: Condomínio SP Next Home, CNPJ 26.529.481/0001-10

Ré: Esser Nice Empreendimento Imobiliários Ltda., CNPJ 14.418.903/0001-00

Terceiro/interessado: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 16/11/2021 às 16h30 e encerramento em 19/11/2021 às 16h30

2º pregão: início em 19/11/2021 às 16h30 e encerramento em 14/12/2021 às 16h30

Bem leiloado:

Apartamento nº 112, localizado no 1º pavimento do Condomínio SP Next Home, Setor Residencial, situado na rua Brigadeiro Tobias, 600 a 624 e rua Washington Luís, nº 98, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área privativa de 40,500m², a área comum de 41,402m², já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 81,902m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,4801% e um coeficiente de proporcionalidade na área residencial de 0,494%. Contribuinte 001.021.0267-8 (001.021.0024-1 área maior). Matrícula 97.272 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 134-188 (datado de 20/06/2019), o apartamento estava trancado e vazio na data da vistoria, portanto foi avaliado o apartamento 122 por semelhança, com a mesma área e disposição interna; trata-se de um apartamento de frente, no 1º andar com sala, dormitório tipo suíte com um banheiro, pequena varanda com bancada, uma kitchenete e 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do prédio; não possui acabamento dos pisos internos da sala e dormitório, apenas a varanda, o banheiro e área de serviço possuem piso e revestimento de paredes; a porta externa é dotada de fechadura com abertura por código; as áreas de lazer do condomínio estão situadas no andar térreo onde há uma lavanderia coletiva equipada, sala de administração, sala de ginástica, salão de festas, terraços gourmet externos cobertos, churrasqueira e piscina.

Endereço: Rua Washington Luís, 98, apartamento 112, Centro, São Paulo/SP, CEP 01033-010.

Avaliação: R\$ 324.000,00 (junho/2019), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o art. 891, parágrafo único do CPC.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% e o restante em até 30 meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC).

Sob pena de incidência dos arts. 79 a 81 do Código de Processo Civil, qualquer pedido baseado em seu art. 895 deverá estar acompanhado de prova do depósito judicial de um quarto do preço.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1 hipoteca em favor do Itaú Unibanco S/A;
- Av.2: penhora objeto dos presentes autos;
- Av.3: penhora oriunda do processo n. 0065038-57.2017.8.26.0100 (cumprimento de sentença), movido por Fernando Favaro Alves em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.4: penhora oriunda do processo n. 0073661-13.2017.8.26.0100, movido por Amanda Murari e outro em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra, perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.5: penhora oriunda do processo n. 0053974-79.2019.8.26.0100, movido por Eduardo Luiz Bacan e outros em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda, perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.6: penhora oriunda do processo n. 0068424-27.2019.8.26.0100, movido por Rafael Chang e outros em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda, perante a 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.7: penhora oriunda do processo n. 0063288-49.2019.8.26.0100, movido por Henry Gotlieb Sociedade Individual de Advocacia e outros em face de

Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda, perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.8: penhora oriunda do processo n. 1052803-36.2020.8.26.0100, movido por Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro, perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

b) consta penhora no rosto dos autos (fls. 207-208) no valor de R\$ 94.886,54, oriunda do processo n. 0073661-13.2017.8.26.0100, movido por Amanda Murari e outro em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra, perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

c) consta penhora no rosto dos autos (fls. 361-362) no valor de R\$ 23.409,06, oriunda do processo n. 0063288-49.2019.8.26.0100, movido por Alejandro Sebastian Bobbio Abente e outros em face de Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros, perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

d) consta recuperação judicial (Grupo Esser), processo nº 1035200-47.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP;

e) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2021: R\$ 70.887,84;

f) de acordo com informação obtida em 10/09/2021 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 001.021.0267-8: R\$ 1.981,38 (IPTU 2021) e R\$ 12.614,35 (dívida ativa);

g) em consulta ao site do Superior Tribunal de Justiça em 22/09/2021 constatou-se decisão datada de 20/09/2021 que não conheceu o agravo em recurso especial n. 1.949.175-SP, interposto por Esser Nice Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Condomínio SP Next Home.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24

horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito