

## **22ª 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](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0924539-07.1997.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Golden House, CNPJ 68.153.337/0001-72

Réus: Vicente Edison de Faria, CPF 567.688.268-91, Cirlene Maria de Faria, CPF 567.688.268-91; André Luiz de Faria, CPF 694.769.007-25; Euza Maria Barbosa da Silva de Faria, CPF 694.769.007-25; Iolanda Batista Monteiro, CPF 020.822.668-00; Ivone Batista Monteiro, CPF 301.876.999-68; Espólio de Vicente Alves de Faria, CPF 063.012.318-72 (representado pelo inventariante André Luiz de Faria, CPF 694.769.007-25 – inventário nº 0013469-93.1999.8.26.0602 - 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba/SP)

Terceira/interessada: Construtora Casa Dourada Ltda, CNPJ 52.309.986/0001-80

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Provimento CSM 1625/2009 do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 16/04/2024 às 16h e encerramento em 19/04/2024 às 16h

2º pregão: início em 19/04/2024 às 16h e encerramento em 14/05/2024 às 16h

### **Bem leiloado**

Apartamento nº 12, localizado no 2º andar do Edifício Golden House, situado à Rua Loefgreen nº 882, Saúde, 21º Subdistrito. Um apartamento com a área privativa de 72,220m², área comum de 16,223m², área de garagem de 20,378m², totalizando a área de 108,821m², e fração ideal no terreno de 4,06%, cabendo-lhe o direito a 01 vaga, nº 14, numerada apenas para efeito de identificação, destinada à guarda de um veículo de passeio de tamanho pequeno ou médio, na garagem coletiva do 1º subsolo. Contribuinte n. 042.166.0038-7. Matrícula 113.842 do 14º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 1901/1988 (datado de 16/01/2023), o apartamento possui 1 suíte, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, sem quarto e banheiro de empregada e 2 vagas de garagem; o condomínio possui na parte frontal entrada social e de serviço, possui piscina, salão de festas e todas as benfeitorias disponíveis pela municipalidade de São Paulo, como facilidade de acesso a transporte público, proximidade de farmácias, rede de telefonia, rede de TV a cabo e informática, pavimentação etc.

**Endereço:** Rua Loefgren, 882, apartamento 12, Vila Clementino, São Paulo/SP, CEP 04040-000.

**Avaliação:** R\$ 660.000,00 (janeiro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado.

**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](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

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% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

### **Observações:**

a) a fls. 1609-1610 dos autos dos autos consta Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Golden House, datada de 03/04/2018, que deliberou no item 3 nos seguintes termos: “3. *Deliberação e aprovação para cobrança, após o leilão, do saldo remanescente da dívida condominial da unidade 11 e 12 para que continue sendo cobrado do atual proprietário e não do arrematante; (...) Sugestão que após o leilão o saldo remanescente da dívida das unidades 11 e 12 continuem sendo cobrados apenas do atual proprietário e não do arrematante. Colocada em votação foi aprovada por unanimidade.(...)”*

b) débito condominial pertinente ao imóvel objeto do leilão (atualizado até outubro/2023): R\$ 505.695,07 - objeto do processo nº 0005935-56.2016.8.26.0003, movido por Condomínio Edifício Golden House em face de Vicente Edison de Faria perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP;

c) de acordo com certidão obtida em 22/11/2023 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não constam débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 042.166.0038-7.

**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 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

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

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

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 do bem 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.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), 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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Mario Chiuvite Júnior**  
Juiz de Direito