

17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico e presencial a ser realizado pela gestora Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1048634-45.2016.8.26.0100

Autor: Condomínio Central Park Mooca, CNPJ 11.382.475/0001-06

Réu: Ahmad Riad El Zahab, RG 26.074.848-SSP/SP

Terceiras/interessadas: Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., CNPJ 07.879.325/0001-35; Incorporadora Mooca I Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ 07.219.475/0001-12

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 06/10/2020 às 16h30 e encerramento em 09/10/2020 às 16h30

2º pregão: início em 09/10/2020 às 16h30 e encerramento em 04/11/2020 às 16h30

Bem leiloado:

Os direitos aquisitivos do réu/executado acerca do seguinte bem: Apartamento nº 221, localizado no 22º pavimento do bloco "C2" – Torre Lincoln Plaza, integrante do empreendimento denominado Condomínio "Central Park Mooca", situado na Rua Sapucaia nº 326, no 10º Subdistrito Belenzinho, com a área privativa total de 216,0200m², incluído 1 depósito de 2,50m², área comum de 223,1760m² e a área total de 439,1960m² (com direito a 4 vagas na garagem) e a fração ideal no terreno de 0,2220%. Contribuinte 031.004.0366-5. Matrícula 156.374 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 460-506, datado de 26/09/2019, o apartamento é constituído por 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para dois ambientes, varanda gourmet com fechamento em vidro, cozinha, lavanderia, elevador privativo e 4 vagas de garagem; o Condomínio Central Park Mooca é composto por 9 torres com 26 pavimentos cada, possui toda a infraestrutura de

lazer composto por piscinas descoberta e coberta, quadras, salões de ginástica, salão de festas etc; a região, onde está localizado o imóvel, possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão da região, formada predominantemente pela classe média, servida também por extensa rede de ônibus e conta com o metrô Bresser-Moooca (linha vermelha) e a estação Moooca de trem.

Endereço: Rua Sapucaia, 326, apartamento 221, bloco C2, Torre Lincoln Plaza, Condomínio Central Park Moooca, Moooca, São Paulo/SP, CEP 03170-050.

Avaliação: R\$ 2.074.000,00 (setembro/2019), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelo réu/executado.

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). As propostas devem ser apresentadas até o início do respectivo leilão.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.10: alienação fiduciária em favor da Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Incorporadora Mooca I Empreendimento Imobiliário Ltda;

- Av.11: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 17/08/2020 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 031.004.0366-5: (i) exercício atual: R\$ 12.581,80; (ii) dívida ativa: R\$ 100.555,19;

c) débito condominial exequendo atualizado até agosto/2020: R\$ 41.075,06;

d) de acordo com informação prestada por Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Incorporadora Mooca I Empreendimentos Imobiliários Ltda. a fls. 599/605 (datada de 18/08/2020), o referido imóvel possui saldo em atraso com encargos para pagamento em 17/08/2020 no valor de R\$ 105.966,15, bem como um saldo a vencer para pagamento no valor de R\$ 8.563,54, totalizando R\$ 114.529,69.

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 credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e 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 pelo executado.

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 (artigo 24 do Provimento).

De acordo com a decisão a fls. 581/583, a sub-rogação de eventuais créditos tributários ocorrerá sobre o respectivo preço pago.

Em conformidade com a decisão a fls. 581/583, nos casos de remição e desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos da leiloeira, fixadas em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.

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 - Alameda Santos, 1.165, sala 208, Cerqueira César, São Paulo/SP (o leilão presencial será realizado neste endereço).

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

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

Aléssio Martins Gonçalves
Juiz de Direito