

40ª 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 0055379-53.2019.8.26.0100

Autores: Airton da Cunha, RG 8.086.981-6 SSP/SP, CPF 753.127.948-72; Adriana de Jesus, RG 34.539.013-1 SSP/SP, CPF 321.357.468-60

Ré: Gafisa S/A, CNPJ 01.545.826/0001-07

Terceiro/interessado: Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12

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 15/05/2023 às 16h e encerramento em 18/05/2023 às 16h

2º pregão: início em 18/05/2023 às 16h e encerramento em 13/06/2023 às 16h

Bem leiloado:

Loja nº 5, localizada no térreo e no 1º pavimento/mezanino do Subcondomínio Comercial, integrante do empreendimento Moov Freguesia, situado na Avenida Inajar de Souza nº 1.137, na Vila Palmeira, no 4º Subdistrito - Nossa senhora do Ó, contendo área privativa de 90,420m² e área comum de 106,434m², com área total de 196,854m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0057920 no terreno condominial. Contribuinte 076.083.0021-3. Matrícula 199.436 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo de avaliação à fls. 376-430 (datado de 06/10/2022), o imóvel compreende 1 loja com 1 banheiro e mezanino com guarda corpo de grade de ferro, cujo acesso é feito por escada metálica, com infraestrutura para instalação de ar condicionado e sistema anti-incêndio; a

loja se encontra no estado de como foi entregue o empreendimento, ou seja, original; o condomínio de uso comercial e residencial é composto por 2 torres de apartamentos (Torre A - Sky e Torre B - City) e mais 6 lojas de conveniência (subcondomínio comercial), erigidas em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública; possui portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, lazer completo e portaria com monitoramento automático de acesso de visitantes e câmeras de segurança; as torres são compostas de: subsolos (estacionamentos, rampa de acesso de veículos, halls, escadarias, poço de elevadores, extintores, hidrantes, reservatórios inferiores e depósitos), andar térreo (portaria, hall de entrada, áreas comuns, lojas, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores e depósitos), 21 andares superiores (unidades autônomas com 8 apartamentos por andar, hall, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação) e ático com cobertura (casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água); a região está servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de trens da CPTM, sendo que na frente do condomínio há um ponto de parada de ônibus do corredor privativo para o transporte público da Avenida Inajar de Souza.

Endereço: Avenida Inajar de Souza, 1137, Loja 5, Limão, São Paulo/SP, CEP 02717-000.

Avaliação: R\$ 1.130.000,00 (outubro/2022), 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 artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1: hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A;
- R.4: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 23/03/2023 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 076.083.0021-3:

- R\$ 6.715,80: IPTU 2023
- R\$ 24.006,09: dívida ativa;
- R\$ 332.606,72: débitos de imóveis ascendentes (relativos ao proporcional da área maior – contribuinte 076.083.0016-7)

c) de acordo com informação obtida perante o advogado do condomínio, consta débito condominial no valor de R\$ 2.400,17 (extrato datado de 22/03/2023).

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) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

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

São Paulo, 23 de março de 2023.

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

Fernando José Cúnico
Juiz de Direito