

## **1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã 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 0001566-79.2018.8.26.0704

Autor: Condomínio Portal do Morumbi, CNPJ 53.822.003/0001-77

Réus: Marides Maciel Pastor, RG 23.444.907-X SSP/SP, CPF 081.934.038-35;  
Maria Giulia Maciel Marte, RG 50.151.020-5 SSP/SP, CPF 430.078.158-35

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 10/11/2022 às 15h e encerramento em 16/11/2022 às 15h

2º pregão: início em 16/11/2022 às 15h e encerramento em 13/12/2022 às 15h

### **Bem leiloado:**

O apartamento nº 23-A, localizado no 23º andar do Edifício Magnólia, no Bloco F, do Condomínio "Portal do Morumbi", à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 140,5030 m<sup>2</sup>, a área comum de 31,0167 m<sup>2</sup>, a área comunitária de 6,0527 m<sup>2</sup> e a área total de 177,5724 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0874010077% no terreno e coisas comuns, de matrícula 17.206, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, do qual foi nomeada depositária Maria Giulia Maciel Marte, CPF nº 430.078.158-35, RG nº 50.151.020-5. Contribuinte n. 171.177.2298-2.

Obs - de acordo com o laudo pericial a fls. 473/510 e complemento a fls. 572/573 (datados respectivamente de 09/03/2021 e 04/05/2021):

*“O condomínio é formado por 8 prédios com duas torres cada, nomeados como Bloco A, Bloco B, Bloco C e Bloco D, sendo que cada bloco possui 100*

apartamentos. Cada prédio é composto de 1 salão de festas infantil, 1 salão de festas adultos, 1 sala de espera e 1 brinquedoteca. Todas as torres possuem 25 andares. A área de lazer no condomínio é composta por playground, 1 piscina aquecida coberta, 1 piscina de 25 m descoberta (semi olímpica), 2 piscinas descobertas infantis, 2 quadras poliesportivas, 2 quadras de tênis, 1 quadra de futebol, 1 pista de skate, academia, sala de jogos, sala de sinuca, biblioteca, auditório, sala de ballet, sauna, restaurante e pet play.(...)

A planta tipo do condomínio Magnólia é composta de cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, sala de jantar e sala de estar, 4 dormitórios, sendo 1 suíte e banheiro. (...)

Analisando as fotos acostadas aos autos (fls. 539/566), verificamos que no apartamento foi realizada reforma há cerca de 15 anos, possui idade de 43 anos, estando o estado de conservação da construção é necessitando de reparos simples.(...)

**Endereço:** Rua Marechal Hastinfilo de Moura, 338, apto. 23-A, Edifício Magnólia, Condomínio Portal do Morumbi, Vila Suzana, São Paulo/SP, CEP 05641-900.

**Avaliação:** R\$ 563.000,00 (março/2021), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (setembro/2022) corresponde a R\$ 642.045,70, e que será novamente atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado (alugado).

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 **60% (sessenta 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.

De acordo com decisão a fls. 645/646: “(...) até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. (...)” 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:

- R.28: usufruto vitalício em favor de Marides Maciel Pastor;

- Av.29: imóvel gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade;

b) de acordo com informação obtida em 21/09/2022 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 171.177.2298-2: (i) exercício 2022: R\$ 5.271,45; (ii) dívida ativa: R\$ 136.402,39;

c) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2022: R\$ 312.393,34 (trezentos e doze mil, trezentos e noventa e três reais e trinta e quatro centavos);

d) as respectivas vagas de garagem não fazem parte do presente leilão;

e) de acordo com decisão a fls. 345/346: “(...) Por serem as despesas condominiais consideradas dívidas propter rem, a cláusula de impenhorabilidade gravada na matrícula do imóvel, não pode ser oposta à execução das taxas condominiais. Como dito, a dívida que deu ensejo ao pedido de penhora é proveniente do próprio imóvel, de forma que é possível a penhora da unidade autônoma devedora.(...)”

f) de acordo com a decisão a fls. 697/698: “Vistos. Fls. 692/694: razão assiste ao exequente, de modo que o bem deverá ser alienado em sua integralidade. O imóvel penhorado a fim de satisfazer o débito condominial, objeto da ação de execução, está gravado com usufruto vitalício a coexecutada Marides. Todavia, de se ressaltar a natureza propter rem do débito executado gerado pela unidade autônoma constrita, que excepciona a regra de impenhorabilidade e incomunicabilidade do usufruto.(...) Desse modo, o imóvel penhorado as fls. 316

*gerador da dívida executada, possibilita a alienação judicial da integralidade de tal bem. Assim, reconsidero o item 1 de fls.631 e item 2 de fls. 679.(...)”*

**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.

*De acordo com decisão a fls. 645/646: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.(...)”*

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 remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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, 27 de setembro de 2022.

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

**Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo**  
Juíza de Direito