

3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 1012781-05.2021.8.26.0001

Autor: Condomínio King Albert, CNPJ 26.793.834/0001-95

Ré: Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda Epp, CNPJ 61.550.158/0001-20

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 22/04/2025 às 16h e encerramento em 25/04/2025 às 16h

2º pregão: início em 25/04/2025 às 16h e encerramento em 20/05/2025 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio King Albert, situado na Rua Borges, 842, no 22º subdistrito, Tucuruvi, com a área exclusiva/privativa de 46,667m²; a área comum de 30,273m², e a área total de 76,940m², equivalente a uma fração ideal de 2.70397% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, contribuinte nº 068-380-0100-4. Matrícula 251.539 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com laudo de avaliação a fls. 139/177 dos autos, datado de 02/07/2024: “(...) Verificamos que se trata de um Apartamento, desocupado, em Regular Estado de Conservação. Trata-se de um apartamento de Padrão Construtivo Médio, com as seguintes características: De acordo com vistoria, vimos que é um Apartamento com 02 (dois) dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha, área de serviços e 1 (uma) vaga para autos (...)”.

Endereço: Rua Borges, 842, apartamento 34, Parada Inglesa, São Paulo/SP, CEP 02247-000.

Avaliação: R\$ 333.800,00 (julho/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento:

- Av.01: penhora oriunda do processo nº 0031011-65.2001.8.26.0405-01, movido por Luiz Antonio Ribeiro Bezerra em face de Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda. e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP;

- Av.02: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.03: penhora oriunda do processo nº 0032176-35.2000.8.26.0001, movido por Dolores dedato da Silva em face de Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial Ltda. perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com informação obtida em 20/01/2025 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 068.380.0100-4: (I) IPTU/2025: R\$ 1.620,80; (II) IPTU/2024: R\$ 1.473,40; (III) dívida ativa: R\$ 23.450,45;

c) débito condominial exequendo atualizado até janeiro/2025: R\$ 107.703,02.

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 exhibir 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 a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”

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, 06 de março de 2025.

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

Anderson Suzuki
Juiz de Direito