

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARANI**, CNPJ nº 54.063.060/0001-82 e executado(a)(s) **LAILA BARCAT RAHME** CPF nº 560.147.248-34, **RACHID MANSUR RAHME**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

Ao Doutor **CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN, MM. JUÍZ DE DIREITO 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0035736-03.2005.8.26.0100 – Cível – Despesas Condominiais, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por MEIO ELETRÔNICO, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do website devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: [atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br); a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em dois pregões de forma eletrônica exclusivamente pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). O **1º LEILÃO terá início no dia 30 de outubro de 2020, à partir das 10h00, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 03/11/2020 às 10h00**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção **2º LEILÃO no dia 03/11/2020 à partir das 10h01, se estendendo até o dia 24 de novembro de 2020 às 10h00**, sendo admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada nos autos Sra. Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), [atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br).

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: APARTAMENTO Nº 62, LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO EDIFÍCIO GUARANY, SITUADO NO PARQUE DOM PEDRO II Nº 1.092, ESQUINA DA AVENIDA RANGEL PESTANA E DA RUA ITAPURA DE MIRANDA, NO 1/ SUBDISTRITO – SÉ**, possui a área construída de 100,00m² e a área útil de

80,00m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1/90 avos, e tem como acessório o quarto de serviço localizado no 9º andar do edifício, com 3,0m<sup>2</sup> de área útil. CONTRIBUINTE: 003.004.042-1 PROPRIETÁRIO: ZULIMO BELLANDI, brasileiro, industrial, e a sua mulher MARIA FONTANA BELLANDI, italiana, de prendas domésticas, domiciliados nessa Capital, na Rua Itápolis nº 1,544. **MATRÍCULA** 181.551, registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **CADASTRO MUNICIPAL** nº 003.004.0041-1. **AV.02** PENHORA EXEQUENDA. **DÉBITO DE IPTU R\$ 2.675,44** (dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos). Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO R\$ 230.973,00** (duzentos e trinta mil e novecentos e setenta e três reais) Maio/2019 **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 237.813,10 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e treze reais e dez centavos), agosto/2020** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 296.036,48 (duzentos e noventa e seis mil, trinta e seis reais e quarenta e oito centavos), atualizados até setembro/2019.

- **VISITAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos, designando-se datas para as visitas ; (II) Caso o imóvel esteja ocupado a desocupação ficará por conta exclusiva do arrematante. (III) Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DOS DÉBITOS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital** (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de

arrematação, diretamente a Leiloeira em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação, comissão esta, não incluída no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009), sendo certo que não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, sendo deduzidas as despesas incorridas.

- **DOS LANÇOS** – Os lances deverão ser ofertados pela Internet, pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do r. leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES)**: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o email: [financeiro@lanceja.com.br](mailto:financeiro@lanceja.com.br). – **(I) PAGAMENTO A VISTA**: O pagamento do preço do imóvel arrematado deverá ser efetuado a vista em até 24 (vinte e quatro) horas após a aceitação do MM. Juízo, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, a qual será enviada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. **(II) PAGAMENTO PARCELADO**: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: até o início da primeira etapa, proposta por escrito por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por escrito por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada; (iii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil. As propostas serão levadas a devida apreciação do MM. Juízo. Caso a arrematação seja aceita, o valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**OBSERVAÇÕES**: **(a)** Em caso de adjudicação do imóvel após a publicação do edital de leilão, o executado deverá efetuar o pagamento dos 5% referente a Comissão da Leiloeira Oficial; **(b)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der

causa ao cancelamento; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(e)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

Ficam as partes exequente(s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARANI**, e executado(a)(s) **RACHID MANSUR RAHME, LAILA BARCAT RAHME**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, Credores, Advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 25 de agosto de 2020.

**DR. CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN, MM. JUÍZ DE DIREITO 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**