

**8º VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUO SAN PAULO**, CNPJ nº 09.378.283/000184, e executado(a)(s) **SORAIA FARIA LOPES**, CPF nº 014.230.158-27, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

**A Doutora ADRIANA MARILDA NEGRÃO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO**, 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 1009037-09.2015.8.26.0002/01 – Cumprimento de sentença/Cobrança Condominial**, 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, 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, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@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 24 de agosto de 2021, à partir das 13h30, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 27/08/2021 às 13h30**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção **2º LEILÃO no dia 27/08/2021 à partir das 13h31, se estendendo até o dia 16 de setembro de 2021, às 13h30**, sendo admitidos lanços a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

**DO(S) BEM(NS): APARTAMENTO Nº. 61, situado da Rua Itapimirum, nº. 88, Condomínio Edifício Duo San Paolo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo-SP**, com as seguintes descrições da matrícula: “Apartamento nº. 61, localizado nos 6º e 7º pavimentos do “EDIFÍCIO DUO SAN PAULO”, situado à Rua Itapimirum, antiga Rua F-11, nº. 88, esquina com a Viela 14, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 184,170m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área de 3,00m<sup>2</sup> referente ao depósito privativo nº. 06 localizado no 2º subsolo, e a área comum de 201,071m<sup>2</sup>,

nesta já incluída a área correspondente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva para a guarda de igual número de automóveis de passeio a correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,76562% no terreno e demais partes comuns do condomínio. **MÁTRICULA:** 348.634 no 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo. **Av. 6/348.634:** Penhora Exequenda. **Av. 7/348.634:** Penhora datada em 06/02/2019 emitida pela Vara das Execuções Fiscais municipais – Foro Vergueiro, extraída dos autos (processo nº. 1567105-19.2015.8.26.0090) na ação de execução fiscal movida pela Secretária Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico-SF em face de Soraia Faria Lopes. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 170.006.0223-5; **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 174.930,63, (cento e setenta e quatro mil, novecentos e trinta reais e sessenta e três centavos – pesquisa realizada em 12/07/2021). **Observação 1):** Conforme consta no laudo de avaliação, o condomínio encontra-se em região de fácil acesso, servida por várias linhas regulares de ônibus. A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada, com bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, dentre outros. O condomínio é de uso residencial, composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação. Poço de elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, academia de ginástica, sauna, banheiro de hidromassagem, piscina, churrasqueira, quadra, playground, brinquedoteca e portaria. **Observação 2):** Conforme consta no laudo de avaliação, o apartamento levado a leilão, localizado no 6º andar, encontra-se em bom estado de conservação, com 04 (quatro) vagas de garagem para guarda de veículo de passeio e compreende em 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) mezanino, 01 (uma) suíte master, 02 (duas) suítes, 01 (um) dormitório/escritório, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) dispensa, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada. **Valor mensal atual do condomínio:** R\$ 2.485,00 (dois mil e quatrocentos e oitenta e cinco mil reais). Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.620.000,00 (um milhão e seiscentos e vinte mil reais), agosto/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 1.761.444,00 (um milhão, setecentos e sessenta e um mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais), julho/2021,** atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 437.897,22 (quatrocentos e trinta e sete mil reais, oitocentos e noventa e sete reais e vinte e dois centavos), em maio/2021.

**Os valores são correspondentes para a quitação de todos os débitos condominiais pretéritos e vencidos até maio de 2021, multa do art. 523, do CPC, honorários da sucumbência e custas da execução (fls. 430/435 dos autos).**

**VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos

interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) 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/ÔNUS** – (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,** (III) Os valores da arrematação são correspondentes para a quitação de todos os débitos condominiais pretéritos e vencidos até maio de 2021, multa do art. 523, do CPC, honorários da sucumbência e custas da execução (fls. 430/435 dos autos). (IV) 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.

**DOS LANÇOS** – Os lanços 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 lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)/[atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser

observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. 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 após ser declarado vencedor, 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 e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas.

**OBSERVAÇÕES:** (a) 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; (b) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO)**: A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (f) Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, (g) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (h) 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);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s) **CONDOMÍNIO EDÍFICO DUO SAN PAOLO** e executado(a)(s) **SORAIA FARIA LOPES**, 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, 12 de julho de 2021.

**A DOUTORA ADRIANA MARILDA NEGRÃO, MM<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 8<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO.**