

**17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO**, inscrita no CNPJ nº. 57.651.986/0001-87 o(a) Executado(a)(s) **ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERON**, representado por seu inventariante **RODRIGO GIBIN JALDIN**, inscrito no CPF nº. 306.834.158-24 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

**A DOUTORA LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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. 1116467-12.2018.8.26.0100 - Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial na modalidade mista: MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL, de forma simultânea*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, sendo que na modalidade eletrônica será realizada através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, 138, Centro, Santo André – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)/[atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br); a saber:

**- DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de leilão na modalidade mista: online e presencial, simultaneamente** a livre escolha do ofertante e em igualdade de situação, sendo a **modalidade online exclusivamente pelo website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)** e a **modalidade presencial no estabelecimento da Leiloeira no Município de Santo André/SP, na Rua Laura, nº 138 – Centro**, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 10 de novembro de 2021, à partir das 11h30, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 12/11/2021 às 11h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 12/11/2021, à partir das 11h31, se estendendo até o dia 1º de dezembro de 2021, às 11h30**, sendo admitidos lances a **partir de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados pelo TJ/SP.

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: SALA Nº. 1.411 NO 14º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO, SITUADO NA AVENIDA PAULISTA Nº. 575, BAIRRO BELA VISTA, 9º SUBDISTRITO – VILA MARIANA, SÃO PAULO, CAPITAL-SP**, na quadra formada pelas seguinte vias: Rua Brigadeiro Luiz Antônio, Rua Manoel da Nóbrega,

Alameda Santos e a referida Avenida Paulista, com uma área útil de 24,16m<sup>2</sup>, a área comum de 10,58m<sup>2</sup>, e a área total de 34,74m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal 0,133% no terreno. **CADASTRO MUNICIPAL:** 036.001.0247-8. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 6.074,75 (seis mil, setenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) (conforme pesquisa do site da Prefeitura Municipal de São Paulo realizada em 20/09/2021). **TRANSCRIÇÃO Nº:** 82.157 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. **AV.01)** Em 21 de outubro de 2019. Ref. prenotação n. 383.097, de 17 de outubro de 2019. Conforme Certidão expedida em 7 de outubro de 2019, na forma do Provimento CG.06/2009, pela 17ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1116467-12.2018.8.26.0100, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO, CNPJ(MF) n. 57.651.986/0001-87, em face do ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERÓN, RG n. 7676832, CPF(MF) n. 893.017.658-53, representado por RODRIGO GIBIN JALDIN, RG n. 33.116.867-4, CPF(MF) n. 306.834.158-24, procedemos à averbação da penhora do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 10.118,06 (dez mil cento e dezoito reais e seis centavos), tendo sido nomeado depositário do bem, o ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERÓN, representado por RODRIGO GIBIN JALDIN. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia **AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), fevereiro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 234.544,67 (duzentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta e sete centavos)**, setembro/2021, pela Tabela Prática do TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 73.205,13 (setenta e três mil, duzentos e cinco reais e treze centavos), janeiro/2021.

- **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) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, 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 captados de forma eletrônica e presencial, **simultaneamente**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados 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 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 (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 GERAIS:** (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente 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.

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 EDIFÍCIO BARÃO DE OURO BRANCO**, o(a) Executado(a)(s) **ESPÓLIO DE EMILIO JALDIN CALDERON**, representado por seu inventariante **RODRIGO GIBIN JALDIN**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, 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, 20 de setembro de 2021.

**A DOUTORA LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, MM<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 17<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**