

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

EDITAL DE LEILÃO - 1ª e 2ª CHAMADAS e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO**, 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 advogado(a)(s), demais interessados: **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ nº 46.392.130/0003-80 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**, 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; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: - **A 1ª CHAMADA terá início no dia 09 de maio de 2022, à partir das 11h30**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 12/05/2022 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 a **2ª CHAMADA no dia 12/05/2022, à partir das 11h31, se estendendo até o dia 1º de junho de 2022, às 11h30**, sendo admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, pelos índices adotados pelo 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.**

DO(S) BEM(NS): APARTAMENTO Nº. 61, localizado nos 6º e 7º pavimentos do “EDÍFICIO DUO SAN PAOLO”, 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 184,170m², nesta já incluída a área de 3,00m² referente ao depósito privativo nº. 06 localizado no 2º subsolo, e a área comum de 201,071m², 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. **Av. 8/348.634:** Penhora datada em 17/06/2021, extraída dos autos do processo nº. 0022491-68.2018.8.26.0002, da ação de execução civil movida por Denise Ribeiro. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 170.006.0223-5; **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 196.786,77 (cento e noventa e seis mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e sete centavos), março/2022. **Débitos condominiais:** R\$ 597.006,00 (quinhentos e noventa e sete mil e seis reais), março/2022. 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\$ 1.898.160,84 (um milhão, oitocentos e noventa e oito mil, cento e sessenta reais e oitenta e quatro centavos), março/2022,** atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 597.006,00 (quinhentos e noventa e sete mil e seis reais), em março/2022. **Os valores são correspondentes para a quitação de todos os débitos condominiais pretéritos e vencidos até março de 2022, multa do art. 523, do CPC, honorários da sucumbência e custas da execução.**

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS – (I)** Ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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, 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, 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) ARREMATACÃO(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, independentemente da homologação judicial, 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@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. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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;

DAS PENALIDADES: O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação;

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 pelo leiloeiro, 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):** O Gestor 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, o Leiloeiro 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, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, 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 o bem 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.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site 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 EDÍFICO DUO SAN PAOLO** e executado(a)(s) **SORAIA FARIA LOPES**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, Credores, Advogado(s) e demais interessados: **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO -SF DO MUNÍCIPIO DE SÃO PAULO**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 31 de março de 2022.

A Doutora **ADRIANA MARILDA NEGRÃO, MM^a. JUÍZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO**, na forma da Lei, etc.