



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1012084-46.2019.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco ABC Brasil S.A.**
 Executado: **Alfonso Del Negro Junior e outro**

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **BANCO ABC BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ nº. 28.195.667/0001-06, Executado(a)(s): **MOINHO DE TRIGO CORINA** inscrito no CNPJ nº. 08.158.596/0001-64, **ALFONSO DEL NEGRO JUNIOR**, inscrito no CPF nº. 012.590.308-14, e **RITA DE CÁSSIA RODRIGUES DEL NEGRO** inscrita no CPF nº. 087.899.058-57, bem como representantes legais, advogado(s) e, demais interessados: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, INPAR PROJETO 33 SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 08.675.636/0001-45, **CONDOMÍNIO WAYS VILA SÔNIA**, inscrita no CNPJ nº 20.012.599/0001-90.

A Doutora RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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 1012084-46.2019.8.26.0100 - Cumprimento de sentença – Execução de Título Extrajudicial**, 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 para o ato 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 - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O 1º LEILÃO terá início no dia 02 de setembro de 2024, à partir das 10h00min. **ENCERRANDO-SE em 05/09/2024, às 10h00min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 05/09/2024, à partir das 10h01min., com **ENCERRAMENTO** no dia de 24 de setembro de 2024, às 10h00min., **admitindo-se lanços a partir de 50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos comuns (conforme r. decisão de fls. 735/737, item “c”), 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.**

-DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (I) **Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha;** (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

-DO (S) BEM (NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE (01) UM APARTAMENTO, Nº 21, 2º ANDAR, POSSUINDO 67,558 M² (METROS QUADRADOS) DE ÁREA ÚTIL, 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM, LOCALIZADO NA AVENIDA PROFESSOR GIÓIA MARTINS, Nº 199, EDIFÍCIO HARMONIA – INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO WAYS VILA SÔNIA, JARDIM MONTE KEMEL, SÃO PAULO/SP, pertencente a Matrícula 219.693 do 18º C.R.I. de São Paulo, conforme transcrição a seguir descrita: O apartamento nº 21, Tipo III, localizado no 2º pavimento do “Edifício Harmonia” (Bloco 02), integrante do “Condomínio Ways Vila Sônia”, situado na Rua Professor Gioia Martins nº 199, Rua Dolores Dias da Silva e Travessa Raimundo José Cabral, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 67,558 m² (incluindo-se a área do armário nº 169, localizado no 2º Subsolo) a área comum 66,491 m² (incluindo-se a área correspondente a 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas localizadas no 1º ou 2º subsolos), perfazendo a área total de 134,049 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00458177, no solo e nas outras partes comuns do condomínio. **Cadastro Contribuintes:** nºs 101.324.0106-0, 101.324.0107-9, 101.324.0108-7, 101.324.0109-5, 101.324.0110-9 e 101.324.0111-7 (todos da área maior). **Proprietária:** Inpar Projeto 33 SPE Ltda., CNPJ nº 08.675.636/0001-45. Registro Anterior: R.03/201.574 e R. 03/201.575 e Matrícula 203.818 (fusão), de 15/02/2011 (Especificação Condominial registrada sob o número 140 na matrícula nº 203.818 e Convenção de Condomínio sob nº 10.919, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Registro. **Ônus/Observações:** Av. 01 – Para constar que, conforme R.04, Av. 06 e Av. 08/203.818, deste Registro, a proprietária Inpar Projeto 33 SPE Ltda., já qualificada, deu em 1ª Única e Especial **HIPOTECA** a fração ideal de 0,955519344 do imóvel em maior área ao Banco Santander (Brasil) S/A, inscrito no CNPJ nº 0.400.888/0001-42, para garantia da dívida destinada à construção do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Ways Vila Sônia”, objeto da incorporação registrada sob nº


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

02 e Averbada sob nº 03 na Matrícula 203.818, ficando excluída do financiamento e da garantia hipotecária a fração ideal de 0,044135311 que corresponderá às seguintes Unidades Autônomas: BLOCO “1” – Edifício Fascínio – Unidade nº 48 (fração ideal de 0,004534143); BLOCO “2” – Edifício Harmonia – unidades: nº 41 (fração ideal de 0,004538177), nº 43 (fração ideal de 0,00337658) e nº 44 (fração ideal de 0,00337658); BLOCO “3” Edifício Plenitude – unidades: nº 44 (fração ideal de 0,004538177), nº 51 (fração idela de 0,003337658), nº 54 (fração ideal de 0,004538177), nº 55 (fração ideal de 0,003567719) e nº 56 (fração ideal de 0,003337658), BLOCO “4” – Edifício Prosperidade – Unidades: nº 48 (fração ideal de 0,004534143) e nº 58 (fração ideal de 0,004534143); a) Compareceram como fiadores e principais pagadores: Viver Incorporadora e Construtora S/A, CPNPJ nº 67.571.414/0001-41; Ipar Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 08.516.584/0001-64; Ipar Participações Ltda., CNPJ nº 07.221.384/0001-11 e Tibério Construções e Incorporações S/A, CNPJ nº 47.140.330/0001-46, b) como interveniente construtora, Tibério Construções e Incorporações S/A, já qualificada; constam muita e outras condições: posteriormente pela Av. 05 e Av. 08/203.818 a devedora Inpar Projeto 33 SPE Ltda., já qualificada, cedeu fiduciariamente ao credor Banco Santander (Brasil) S/A, já qualificado, na forma da lei nº 9.514/97, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das UNIDADES AUTÔNOMAS (APARTAMENTOS) integrante do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Ways Vila Sônia”, objeto do R.02 e Av. 03/203.818, exceção feita as unidades não financiadas e nem hipotecadas, e ainda pela Av. 7 e Av 8/203.818, as partes contratantes, de um lado, a devedora, Inpar Projeto 33 SPE Ltda., já qualificada, de outro, como fiadores e principais pagadores, Viver Incorporadora e Construtora S/A Tibério Construções e Incorporações S/A., Inpar Empreendimentos Ltda., Inpar Participações Ltda., e ainda como credor o Banco Santander (Brasil) S/A, todos já qualificado, de comum acordo, aditaram e ratificaram o instrumento particular que deu origem à hipoteca objeto do R.04, Av. 05 e Av. 2 em 20 de janeiro de 2014. Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação de Incorporação Imobiliária – Referência – Conforme Av. 9/203.818, deste Registro, verifica-se que em conformidade com o Termo da Constituição de Patrimônio de Afetação de Incorporação Imobiliária, firmado em 27 de junho de 2012, pela incorporadora, Inpar Projeto 33 SPE Ltda., já qualificada, o “Condomínio Ways Vila Sônia”, foi submetido nos termos dos artigos 31A e 31B da Lei Federal nº 4.591/64, introduzidos pela Lei Federal nº 10.931/04 ao Regime de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes; **Av. 03** – Para constar **ABERTURA DE MATRÍCULA** – Procede-se à presente averbação, à vista Requerimento de Instituição e da Convenção de Condomínio datados de 04 de setembro de 2013, para constar que a proprietária e incorporadora, Inpar Projeto 33 SPE Ltda., já qualificada, representanda por Carlos Eduardo Araújo Tibério, autorizou a abertura desta matrícula; Av. 04 – Para constar **CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA**, à vista do Instrumento Particular de 10 de abril de 2019, ficam canceladas parcialmente a hipoteca e a cessão fiduciária objeto do R.4, Av.5, Av. 6, Av.7 e Av8/203.818, mencionadas na Av. 1 e desligado das referidas garantias o imóvel constante desta matrícula, conforma autorização dada pelo credor, Banco Santander (Brasil) S/A, já qualificado; Av. 05 – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula de propriedade de Inpar Projeto 33 SPE Ltda, já qualificada, expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XV Butantão, desta Capital, Ação de Execução Civil, processo nº 00038505520218260704, em que figuram como partes Condomínio Ways Vila Sônia, CNPJ nº 20.012.599/0001-90 em face de Alfonso Del Negro Junior, CPF nº 012.590.308-14 e Rita de Cássia Rodrigues Del Negro, CPF nº 087.899.058-57, tendo sido nomeados fiéis depositários, os executados, já qualificado. **Débitos de**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

IPTU: não houve individualização do cadastro municipal, conforme informações obtidas junto com a Prefeitura. **Débitos Condominiais:** até fevereiro de 2024 constam débitos no importe de R\$ 39.843,69, conforme acordo noticiado nos autos do processo nº 00038505520218260704, objeto de avença judicial proposta pelo Condomínio Ways Vila Sônia em face dos executados Alfonso Del Negro Junior e Rita de Cássia Rodrigues Del Negro. **Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado:** a) Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui cadastro Municipal sob nº 101.324.0402-7; b) Relata também que o imóvel avaliado trata-se de um apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Harmonia, integrante do Condomínio Ways Vila Sônia, possuindo os seguintes compartimento e acabamentos básicos, a saber: 1. Sala de Jantar com piso de carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex, 2. Sala de Estar com piso de carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex, 3. Varanda com piso em cerâmica, paredes com pintura grafiato e teto com pintura látex, 4. Dormitório Suíte com piso de carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex, 5. Banheiros Suíte com piso em cerâmica, paredes com pintura látex/azulejo, teto com pintura látex, 6. Dormitório 2 com piso de carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex, 7. Banheiro Social com piso em cerâmica, paredes com pintura látex/azulejo e teto com pintura látex; c) Constata o avaliador que o apartamento avaliado possui 02 (duas) vagas de garagem no subsolo do condomínio descritas na matrícula nº 219.693 do 18º CRI de São Paulo/SP, possuindo o apartamento padrão médio, regular estado de conservação e idade aparente de 10 anos; d) Relata que o imóvel avaliado possui área construída privativa de 67,558 m² (metros quadrados), área construída comum de 66,491 m² (metros quadrados), área construída total de 134,049 m² (metros quadrados); e) Constata o avaliador que o condomínio onde fica o imóvel avaliado possui: 1. Portaria, 2. Quadra Poliesportiva, 3. Playground, 4. Piscina, 5. Salão de Festas, 6. Brinquedoteca, 7. Salão de Jogos, 8. Churrasqueira, 9. Sala de Reunião, 10. Garagem no Subsolo, 11. Depósitos localizados no subsolo, 12. Elevadores, 13. Hall Social de entrada; f) A região onde se localiza o imóvel avaliado é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo, apresentando completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Professor Francisco Morato e Eliseu de Almeida; g) Relata que a região possui densidade demográfica média e de vocação comercial/residencial, caracterizada por prédios e casas de padrão simples/médio e comércio ao longo das principais vias; h) O imóvel avaliado possui acesso através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Presidente Juscelino Kubitschek, Morumbi e Professor Francisco Morato, distando aproximadamente a 16,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital de São Paulo. **OBSERVAÇÃO 1:** Conforme as fotos do laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente; **OBSERVAÇÃO 2:** Trata-se de DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO que os Executados Alfonso Del Negro Júnior e Rita de Cássia Rodrigues Del Negro possuem (Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, fls. 497/510 dos autos), em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias; **OBSERVAÇÃO 3:** Consta nos autos (petitório da INPAR PROJETO 33 SPE LTDA., às fls. 540/587) a informação de que não há oposição à penhora do imóvel, bem como que houve a quitação do contrato de compromisso de compra e venda firmado com os executados Alfonso e Rita. **OBSERVAÇÃO 4)** 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. Avaliação de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), maio/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 551.024,66 (quinhentos e**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cinquenta e um mil, vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos), julho/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.

-DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 1.038.959,96 (um milhão, trinta e oito mil, novecentos e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos) fevereiro/2019.

-VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (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 da Gestora, 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.

-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, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza “propter rem”, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º, do artigo 908, do CPC (nos termos da r. decisão de fls. 735/737, “e”); (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, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

-DOS LANÇOS – Os lances 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 lances 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 lances superiores ao lance 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 01 (um) dia útil 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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: (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) 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 DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à 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;

-DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

-DA ALIENAÇÃO - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “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; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter Ad Corpus e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
6ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução (e) 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; (f) **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; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** (j) 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; (k) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE 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): **BANCO ABC BRASIL S.A**, Executado(a)(s): **MOINHO DE TRIGO CORINA, ALFONSO DEL NEGRO JUNIOR e RITA DE CÁSSIA RODRIGUES DEL NEGRO**, bem como representantes legais, advogado(s) e, demais interessados: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, INPAR PROJETO 33 SPE LTDA, CONDOMÍNIO WAYS VILA SÔNIA INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 01 de agosto de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**