



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: [upj9a14cv@tjsp.jus.br](mailto:upj9a14cv@tjsp.jus.br)

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

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

**Processo nº.:** 1102366-94.2023.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** Condomínio Residencial Projeto das Américas, CNPJ/MF sob o nº 54.529.037/0001-30.

**Executado:** Isac Cerqueira Junior, CNPJ/MF sob o nº 402.806.618-27.

**Interessada:** Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39, Banco do Brasil, CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/7020-30. Processos interessados: Processo nº 0068414-98.2010.8.26.0002, em trâmite perante a 2ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central da Capital de São Paulo.

### 1º LEILÃO

Início em **13/12/2024** às **15h00min** e término em **18/12/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 267.572,44 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e quatro centavos)** correspondente valor de avaliação atualizado em 11/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

### 2º LEILÃO

Início em **18/12/2024** às **15h01min** e término em **08/01/2025** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 133.786,22 (cento e trinta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e vinte e dois centavos)** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

## BEM

Os direitos que o executado detém sobre um apartamento nº 83, localizado no 8º Andar, do Edifício Bolívia, do Conjunto Residencial Projeto das Américas, situado a Estrada do M' Boi Mirim nº 820, bairro de Piraporinha ou Tuparoquera, 29ª Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 54,72 m2, área comum de estacionamento de 10,00 m2, correspondente a uma vaga em local, indeterminado, uma área comum no respectivo edifício de 10,25 m2, área comum urbanizada de 9,14 m2 e uma área comum de tratamento paisagístico de 17,88 m2, perfazendo uma área total de 101,99 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,202826% no terreno do condomínio. Referido conjunto faz parte de condomínio registrado sob o nº 16 na matrícula nº 24.778 deste Registro, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 101.986 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

## INSCRIÇÃO CADASTRAL

165.414.0375-8.

## ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Averbação. 12, em 20 de dezembro de 2017**

**ATUALIZAÇÃO CADASTRAL.** Foi solicitada a presente averbação para constar que o epreendimento do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante é lançado atualmente pela Avenida Luiz Gushiken, conforme prova a certidão expedida pela Prefeitura de São Paulo.

**Averbação. 13, em 09 de agosto de 2018**

**REFERÊNCIA.** Conforme registro nº 436, na matrícula nº 24.778, verifica-se que pela carta de adjudicação, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Fazenda Pública do Fora Central, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0068414-98.2010.8.26.0002) da ação de procedimento comum - indenização por dano material movida pelo CONJUNTO RESIDENCIAL PROJETO DAS AMÉRICAS, em face da COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, e conforme sentença de 24/02/2017 e despacho de 12/04/2017, transitada em julgado, foi instituída servidão administrativa de passagem sobre parte do terreno condominial, mediante indenização de R\$ 275.000,00, com a área de 1,783,42m² e a descrição contida no referido registro nº 436.

**Averbação. 15, em 04 de setembro de 2020**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo instrumento particular de 03 de setembro de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, ISAC CERQUEIRA JUNIOR, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO DO BRASIL S/A, pelo valor de R\$ 211.146,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 7,296% e efetiva de 7,55%, correspondente a 0,608% ao mês (efetiva), vencendo-se a primeira em 25/09/2020, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$267.000,00.

**Averbação. 16, em 23 de julho de 2024**

**PENHORA.** Pela certidão de 23 de julho de 2024, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1102366-94.2023.8.26.0002) da ação de execução civil movida por CONDOMINIO EDIFICIO RROJETO DAS AMERICAS, em jace de CERQUEIRA JUNIOR, os direitos reais expectativos de aquisição de que o executado é titular sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R\$16.152,48, tendo sido nomeado depositário a executado.

## **ÔNUS**

Conforme fls. 144/145 consta o termo de penhora sobre os direitos que o executado detém sobre o imóvel. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 18/11/2024, não constam débitos de IPTU em aberto. Existem débitos de IPTU inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 141,81 (cento e quarenta e um reais e oitenta e um centavos). Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

## **LOCALIZAÇÃO**

Estrada M'Boi Mirim, 820, apartamento 83, Bloco Bolívia, CEP 04905-901, Piraporinha, São Paulo – SP.

## DEPOSITÁRIO FIEL

Isac Cerqueira Junior, CNPJ/MF sob o nº 402.806.618-27.

## AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 265.950,14 (duzentos e sessenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais e quatorze centavos) em 07/10/2024.

Fls. 216/249: De acordo com visualização interna do referido apartamento, foi possível verificar que se trata de sala de estar, cozinha, área de serviços, hall de circulação e dois dormitórios, totalizando 54,72m<sup>2</sup>. O imóvel está localizado em condomínio de edifícios de apartamentos residenciais, onde é composto por 14 blocos de 8 andares que totalizam 448 unidades. Portaria com controle de acesso, porteiro, uma vaga de garagem por unidade, playground, salão de festa, monitoramento por câmeras, elevador, sistema contra incêndio, zeladoria e quadra de esportes compõem a infraestrutura do empreendimento. O bairro Piraporinha, localizado na Zona Sul de São Paulo, faz parte do distrito do M'Boi Mirim, uma região conhecida por sua grande população. O bairro é caracterizado por uma mistura de áreas residenciais, comércio locais e algumas indústrias, além de estar em uma área de crescimento urbano contínuo. Localizado próximo da Av. M'Boi Mirim e as margens da represa Guarapiranga a região se destaca por ser porta de acesso à diversos bairros da zona sul, onde conta com transporte público, comércio variado, escolas, Ubs e hospitais.

## DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 16.152,48 (dezesesseis mil, cento e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos), conforme fls. 140/143, que poderá ser atualizado pelo exequente.

## CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

[www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br)



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

## DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

### ▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

### ▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

### ▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

## **PAGAMENTO**

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail [juridico@atrioleiloes.com.br](mailto:juridico@atrioleiloes.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão.

## **COMISSÃO DA LEILOEIRA**

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@atrioleiloes.com.br](mailto:contato@atrioleiloes.com.br).

## **CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL**

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º,

do Código de Processo Civil - CPC.

*Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.*

São Paulo-SP, 18 de novembro de 2024

**DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de  
São Paulo