



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

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 Regional II – Santo Amaro da 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.

Processo nº.: 1037857-91.2022.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Be Life, CNPJ/MF sbo o nº 05.504.096/0001-49.

Executada: Cooperativa Habitacional Novo Lar de Campo Limpo, CNPJ/MF sob o nº 02.833.651/0001-98.

Interessada: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39.

1º LEILÃO

Início em **01/07/2024** às **15h00min** e término em **04/07/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 250.233,00 (duzentos e cinquenta mil, duzentos e trinta e três reais) correspondente valor de avaliação atualizado em 04/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **04/07/2024** às **15h:01min** e término em **24/07/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 125.116,50 (cento e vinte e cinco mil, cento e dezesseis reais e cinquenta centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Apartamento nº 132, localizado no 13º pavimento da "Torre A", integrante do "Condomínio Residencial Be Life", situado na Estrada Pirajussara Valo Velho, nº 1.666, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 52,238m², a área comum de divisão não proporcional de 17, 983m², nesta já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem de uso indeterminado, localizada na garagem coletiva, a área comum de divisão proporcional de 42,115m², perfazendo a área total edificada de 112,336m², e a fração ideal de 0,0022817 do terreno e das coisas comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 282.823 deste Serviço Registral., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 385.865 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

184.252.0002-3.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 03, em 07 de fevereiro de 2024

PENHORA. Por certidão emitada pela 11º Ofício Cível do Foro Regional Santo Amaro desta Capital, extraída dos autos processo nº 1037857-91.2022.8.26.0002 da ação de execução civil movida por Condomínio Residencial Be Life, em face de Cooperativa Habitacional Novo Lar de Campo Limpo, o imóvel foi PENHORADO para garantia da dívida de R\$ 28.229,66, tendo sido nomeada depositária a executada.

ÔNUS

Às fls. 167/169, consta o termo de penhora do imóvel. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 30/04/2024, não constam débitos de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Estrada do Pirajussara Valo Velho, 1.666, Apartamento 132, Torre A, Jardim Mitsutani, São Paulo/SP, CEP 05791-220.

DEPOSITÁRIO FIEL

Cooperativa Habitacional Novo Lar de Campo Limpo, CNPJ/MF sob o nº 02.833.651/0001-98.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) em 07/12/2023.

Fls. 197/251: Trata-se de uma avaliação referente a outra unidade condominial, classificada como prova emprestada: O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o luxo. A via onde se localiza o “Condomínio Residencial Be Life” é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região. Condomínio: constituído por 6 (seis) torres, com 18 (dezoito) andares, todos com 6 (seis) apartamentos por andar. Serviços disponíveis: segurança 24 horas, portaria central, interfone, dois salão de festas, quadra poliesportiva, piscina, três academias, duas churrasqueiras, dois playgrounds, brinquedoteca, espaço pet e mini mercado. Fachadas: concreto aparente, caixilharia de alumínio com vidros lisos. Dependências disponíveis: sala, sacada, cozinha, área de serviço conjugada com a cozinha, banheiro e dois dormitórios. A unidade dispõe de 1 (uma) vaga descoberta indeterminada. Dimensões da unidade: Área privativa total = 46,080m². Área comum de divisão não proporcional = 17,983m². Área comum de divisão proporcional = 37,611m². Área total = 101,673m². Fração Ideal = 0,0020376.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 38.404,00 (trinta e oito mil, quatrocentos e quatro reais).

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.

Compete aos interessados antes do leilão:



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

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. 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.

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, 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, 30 de abril 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