



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.: 1017770-22.2019.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Empresarial Paulista, CNPJ/MF sob o nº 08.484.428/0001-6.

Executada: Eureka Engenharia Elétrica Ltda, CNPJ/MF sob o nº 43.680.511/0001-04.

Interessadas: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39 e Imobiliária Cambuí Ltda., CNPJ/MF sob o nº 55.235.410/0001-03.

1º LEILÃO

Início em **18/06/2024** às **15h00min** e término em **21/06/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 407.509,30 (quatrocentos e sete mil, quinhentos e nove reais e trinta centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 04/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **21/06/2024** às **15h:01min** e término em **11/07/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 203.754,65 (duzentos e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos decorrentes de compromisso de compra e venda relativos ao Conjunto/Escritório nº 15, localizado no térreo, bloco A do Condomínio Empresarial Paulista, situado na rua General Almério de Moura nº 780, Jardim Ouro Preto, Bairro Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa coberta de 50,500m²., a área comum coberta de 55,422m²., a área total edificada de 105,922m²., a área comum descoberta de 50,662m²., a área construída + descoberta de 156,584m²., e uma fração ideal de 2,7131% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 02 vagas de garagem de uso comum e indeterminadas, localizadas nos subsolos 1 e 2 do condomínio., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 186.243 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

300.087.0069-6.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 01, em 30 de março de 2021

PRENOTAÇÃO. Por certidão emitada pela 11º Ofício Cível do Foro Regional Santo Amaro desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil – processo nº 1017770-22.2019.8.26.0002 que o autor Condomínio Empresarial Paulista move contra a ré Eureka Engenharia Eletrica e Hidraulica Ltda -EPP, na qualidade de responsável patrimonial, decretado por r.decisão proferida em 16 de fevereiro de 2021, fls. 190/1 dos autos desta Execução; e como terceiro Imobiliária Cambui Ltda – EPP, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 121.331,34, sendo nomeada depositária Eureka Engenharia Eletrica e Hidraulica Ltda – EPP.

ÔNUS

Às fls. 190/191, consta o termo de penhora dos direitos decorrentes de compromisso de compra e venda relativos ao imóvel. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 17/04/2024, constam débitos de IPTU em aberto pelo valor de R\$ 13.137,90 (treze mil, cento e trinta e sete reais e noventa centavos). Existem débitos de IPTU inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 36.858,02 (trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e dois centavos). Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

Fls. 144/167 - Instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, vinculado ao contrato de construção e adesão a incorporação.

Certidão de Propriedade – Fls. 142/143 e Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra – Fls. 144/167.

LOCALIZAÇÃO

Rua General Almerio de Moura, 780, Escritório 15, Morumbi, São Paulo/SP, CEP 05690-080.

DEPOSITÁRIO FIEL

Eureca Engenharia Elétrica Ltda, CNPJ/MF sob o nº 43.680.511/0001-04.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 403.468,42 (quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e dois centavos) em 08/02/2024.

Fls. 304/336: O imóvel caracteriza-se como sala/escritório contendo banheiro e ar condicionado, onde mede 50,50 m² de área privativa, com depósito no subsolo e direito ao uso de duas vagas de garagem. imóvel encontra-se descupado, e mesmo tendo aproximadamente 18 anos de idade necessita de reparos simples. O imóvel está localizado em condomínio de salas comerciais, onde conta com 34 salas individuais, auditório e sala de reunião de uso coletivo, gerador, controle de acesso ao estacionamento, recepção com controle de acesso, monitoramento por cameras e elevador. Localizado na Zona Sul de São Paulo, a região é caracterizada por ser área nobre, estando aproximadamente 600 metros da Marginal Pinheiros, próximo da Avenida Morumbi dentre outras vias de extrema importância, onde conta com comércio variado, e infraestrutura completa. Relatos locais apontam que a região antes da pandemia tinha grande fluxo de veículos e pessoas, por conta dos escritórios, faculdades e mercados, mas atualmente o mesmo não se observa mais, as ruas são tranquilas e com pouco movimento.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 121.331,34 (cento e vinte e um mil, trezentos e trinta e um reais e trinta e quatro centavos).

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.atrileiloes.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, 17 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