



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 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.

Processo nº.: 0015750-70.2022.8.26.0002 – Cumprimento Provisório de Sentença

Exequente: Denis Falcão da Silva, CPF/MF sob o nº 272.309.908-31.

Executada: Cristiane de Souza Falcão, CPF/MF sob o nº 314.878.148-10.

Interessado: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39 e Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

1º LEILÃO

Início em **07/07/2025** às **15h00min** e término em **10/07/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 281.017,71 (duzentos e oitenta e um mil e dezessete reais e setenta e um centavos) correspondente valor de avaliação em 04/2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **10/07/2025** às **15h01min** e término em **30/07/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 140.508,85 (cento e quarenta mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos sobre um apartamento nº 88, localizado no 4º pavimento ou 8º andar do BLOCO III - SETOR " D", integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL REAL", situado na Rua Carlos Magalhães, nº 100, Rua Clodomiro de Oliveira e Vielas 39 e 40, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 56,430m² e a área comum de 17,030m², na qual acha-se incluída a área relativa a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada a nível do 1º pavimento inferior e do térreo, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, perfazendo a área total de 73,460m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3984% no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 14 na matrícula nº 287.587., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 331.280 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

169.119.0281-8.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Registro. 05, em 11 de julho de 2012

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Denis Falcão da Silva e sua mulher Cristiane de Souza Falcão, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a Caixa Econômica Federal – CEF, pelo valor de R\$ 136.671,99.

ÔNUS

Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 02/04/2025, não constam débitos de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

OBSERVAÇÃO: Saldo Devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, referente a Alienação Fiduciária no valor de R\$ 141.131,95, conforme fls. 433/475.

LOCALIZAÇÃO

Rua Carlos Magalhães, 100, Parque Rebouças, Apartamento 88, Bloco III, Residencial Real, São Paulo/SP, CEP 05735-030.

AValiação DO BEM

R\$ 271.090,85 (duzentos e setenta e um mil e noventa reais e oitenta e cinco centavos) em 09/2024, conforme fls. 227/262.

Laudo de Avaliação: Trata-se de apartamento de uso residencial, localizado no 4º pavimento do bloco III Residencial Real. Onde conta com sala de estar, cozinha, área de serviços, banheiro e dois dormitórios, totalizando 56,43m² de área privativa, com direito a uso de uma vaga de garagem em local indeterminado.

O imóvel está localizado em condomínio residencial de apartamentos, onde conta com portaria para controle de acesso através de reconhecimento facial e interfone com porteiro, monitoramento por câmeras, playground, praça, salão de jogos, salão de festas e elevador. Foram observados no logradouro um grande número de imóveis semelhantes no mesmo seguimento residencial.

O Pq. Rebouças esta localizado na Zona Sul de Sp, mais precisamente na região do Campo Limpo onde conta com comércio local, escolas, infraestrutura básica e transporte público.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 7.838,68 (sete mil, oitocentos e trinta e oito reais e sessenta e oito centavos), conforme fls. 184/189, dia 21/08/2024 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.

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, 02 de abril de 2025

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

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