

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **SÉRGIO VIEIRA DE FREITAS** (CPF 858.628.198-00) e **MARTA ROCHA DE FREITAS** (CPF 010.963.578-79), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, das interessadas **ABREU INCORPORADORA LTDA** (CNPJ 54.062.393/0001-97), **A. BARRIL INCORPORADORA LTDA** (CNPJ 54.062.377/0001-02) e **CONSTRUTORA E INCORPORADORA IZAIAS GOMES LTDA** (CNPJ 54.062.435/0001-90), eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo - SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARATI (CNPJ 67.639.336/0001-70)** em face de **SÉRGIO VIEIRA DE FREITAS e outra - processo nº 0005776-64.2017.8.26.0008**.

A Dra. **MARCIA CARDOSO**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **22/07/2024** às 15h00, e se encerrará dia **25/07/2024** às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **25/07/2024** às 15h01, e se encerrará no dia **15/08/2024** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme decisão de fls. 289/291 e Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “Edifício Parati”, Bloco “B”, integrante do Condomínio Chácara Anália Franco, situado à Rua Maestro Tom Jobim, número 85 (entrada principal), no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área útil de 335,29m², área comum de 213,41m², área total de 548,70m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,037572% do prédio e 0,008368% do total do condomínio, estando vinculadas ao apartamento quatro (04) vagas de garagem e um armário, localizados nos subsolos do edifício. Contribuinte nº 054.260.0153-7, objeto da matrícula nº 281.813 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 2.541.000,00 (junho/2023). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2024: R\$ 2.613.735,50 (dois milhões, seiscentos e treze mil, setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 1.142.101,42 até 15.05.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 24.381,22 até 15.05.2024.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 590.426,81 em maio de 2024.

Consta ação de Execução, processo nº 1004567-77.2016.8.26.0008, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, movida por Condomínio Chácara Anália Franco, para cobrança de débitos condominiais no valor de R\$ 313.531,51 (maio/2024).

OBSERVAÇÃO: Conforme recibo de quitação (fls. 20 do processo principal 1004753-03.2016.8.26.0008), o contrato de promessa de cessão de direitos foi devidamente quitado. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 29 de maio de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

MARCIA CARDOSO

Juíza de Direito