

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação das executadas **CLEONICE FERREIRA DA SILVA ALVES** (CPF 830.016.118-04), **MARISA FERREIRA DA SILVA** (qualificação desconhecida), bem como dos coproprietários **ANTONIO CARLOS** (qualificação desconhecida), **MARIA APARECIDA** (qualificação desconhecida), **SÔNIA MARIA** (qualificação desconhecida), **CLÓVIS ROBERTO** (qualificação desconhecida), todos herdeiros de **ALBERTO FERREIRA DA SILVA** e sua mulher **MARIA CLEMENTE FERREIRA DA SILVA**, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA (CNPJ 19.852.650/0001-93)** em face de **CLEONICE FERREIRA DA SILVA ALVES e outra - processo nº 0018851-26.2019.8.26.0001**.

O Dr. **MARCELO TSUNO**, Juiz 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 **24/02/2025** às 14h00, e se encerrará dia **27/02/2025** às 14h00, 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 **27/02/2025** às 14h01, e se encerrará no dia **26/03/2025** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Do valor da arrematação, serão

liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, afim de que o bem seja entregue ao arrematante livre dos ônus legais.

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 – Apartamento nº 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, situado na Avenida Professora Virgília Rodrigues Alves de Carvalho Pinto nº 60, na quadra XLI, no 22º Subdistrito Tucuruvi, contendo a área útil de 86,78 metros quadrados e a área construída de 92,04 metros quadrados e a fração ideal de 104,375 metros quadrados. Contribuinte nº 070.325.0067-6, objeto da matrícula (CNM) nº 111252.2.0306769-14 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme certidão da Prefeitura, referido imóvel está localizado na Avenida Professora Virgília Rodrigues Alves de Carvalho Pinto nº 46. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 398.620,00 (setembro/2024). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2024: R\$ 402.976,63 (quatrocentos e dois mil, novecentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.1, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 24.018,72 até 03.12.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 0,00 até 03.12.2024.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 231.791,87 em novembro de 2024.

OBSERVAÇÃO: Conforme Acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2120239-33.2022.8.26.0000 e conforme decisão de fls. 290, a penhora recai sobre o imóvel gerador dos débitos.

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 as executadas supracitadas 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, 04 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

MARCELO TSUNO

Juiz de Direito