



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO | COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III – JABAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, 1065, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04119-061.

Telefone (11) 3434-0610 | E-mail jabaquara4cv@tjsp.ius.br

O Doutor **FABIO FRESCA**, Exmo. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara Comarca da **Capital** do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO: WWW.LEJE.COM.BR**.

Processo nº: [0025477-46.2005.8.26.0003](http://www.tjsp.jus.br/proc/0025477-46.2005.8.26.0003) - DESPESAS CONDOMINIAIS;

Exequente: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL CUPECÊ, CNPJ nº 55.087.100/0001-99;

Executados: ESPÓLIO DE RAIMUNDO MARQUES VIANNA NETO representado pelo inventariante JUSSARA JOSEFINA RODRIGUES VIANNA, CPF nº 148.840.858-09; KATIA MARQUES VIANNA DA SILVA, CPF nº 081.925.148-89; CÍNTIA MARQUES VIANA, CPF nº 097.157.188-09;

Interessados: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 (por si e pelo BNH); BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO-BNH, CNPJ nº 33.633.686/0015-02; LUCIANA MARQUES DE PAULA, OAB/SP nº 47.231.

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **13/09/2017**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

1º LEILÃO: Às **16:00hs. VALOR: R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)**, correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até o:

2º LEILÃO: Às **17:00hs. VALOR: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)**, correspondente à 50% (Cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM: 01 (UM) APARTAMENTO Nº 104, TIPO “A-3-DGI”, LOCALIZADO NO 10º ANDAR DO BLOCO 03, DO CONJUNTO RESIDENCIAL CUPECÊ, SITUADO A AVENIDA CUPECÊ Nº 6.062, ESQUINA COM A AVENIDA INTERMUNICIPAL, NO 42º SUBDISTRITO JABAQUARA, contendo a área construída de 108,6934 m², sendo 68,3300 m² de área útil e 40,3634 m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,17856421 % no terreno e nas coisas comuns, bem como o direito a uma vaga na garagem coletiva. O referido conjunto acha-se construído em terreno perfeitamente descrito na matrícula 15.079 deste Cartório. **MATRÍCULA nº 44.123 DO 8º DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. CADASTRO MUNICIPAL nº: 172.353.0001.8 CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 323/357):** o condomínio possui 14 blocos designados pelos números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 e 15, o BLOCO 3 no qual se encontra o apartamento penhorado possui ático; 13 pavimentos para 40 apartamentos do tipo A-3DG1, com garagens para uso exclusivo, situadas no sub solo do bloco 4; ainda 8 escritórios, situados na sobre loja; 5 lojas no andar térreo e equipamentos sociais no pilots. Possui portaria 24 horas, serviço de limpeza, 02 quadras, playground, churrasqueira, salão de festas, sala de ginastica, salão de jogos e praças. É composto por sala de estar, 03 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Cupecê nº 6.062, apartamento nº 104, 10º andar, bloco 03, Conjunto Residencial Cupecê, Jardim Miriam, São Paulo/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** Jussara Josefina Rodrigues Vianna, CPF nº 148.840.858-09.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais), em novembro de 2016 (Fls. 338).

ÔNUS: Consta **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe (Fls. 264/265) e **Av. 04/94.016**; No **Item R.5** consta **HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; No **Item AV.3** consta que foi caucionado ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO os

direitos creditórios da hipoteca registrada sob o nº 2 da matrícula. Em consulta ao site da Prefeitura de São Paulo¹, verifica-se que o imóvel não apresenta débito de IPTU para o exercício atual, tampouco débito tributário inscrito em Dívida Ativa. Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 155.711,01 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e onze reais e um centavo), em julho de 2017.

CONDIÇÕES DE VENDA:

O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DENYS PYERRE DE OLIVEIRA, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site www.leje.com.br. Os interessados que desejarem poderão acompanhar o leilão eletrônico no escritório do Leiloeiro, localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II - Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (arts. 12 a 14 da Resolução 236/2016 CNJ)

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11 da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante os 20 (vinte) minutos posteriores à data de sua abertura. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º, do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897 do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

¹ http://www3.prefeitura.sp.gov.br/iptudeb3/Forms/iptudeb3_pag01.aspx

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

O(s) Bem(ns) Imóvel(eis), Edificações, Benfeitorias e os respectivos Terrenos será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da(s) arrematação(ões), abatimento de preço(s) ou complemento(s) de área(s), por eventual(ais) divergência(s) entre o que constar da(s) descrição(ões) do(s) imóvel(eis) e a realidade existente.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO - A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Em caso de adjudicação ou remissão, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@leje.com.br.

PARCELAMENTO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS - A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do Código Civil). Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345 do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que 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). 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.

DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIOS SOBRE O(S) BEM(NS) IMÓVEL(EIS) - Cabe ao interessado verificar o processamento de qualquer outra ação promovida pelo condomínio onde está situada a unidade. Certo é que, tratando-se de obrigação "propter rem" e ante a necessidade de verificação de outros ônus porventura a recair sobre o bem penhorado, a informação acerca da existência do total de eventual passivo condominial se faz imprescindível.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial ou pelo e-mail: contato@leje.com.br. Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, fica(m) a(s) partes(s) INTIMADO(S) das designações supra. A

publicação do presente edital supre a intimação pessoal, ficando o Executado(a) intimado do Leilão se não encontrado através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 21 de julho de 2017.

Dr. FABIO FRESCA
Juiz de Direito