



A Doutora **VALÉRIA LONGOBARDI**, Exma. Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de **São Paulo** 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](http://WWW.LEJE.COM.BR)**.

**Processo nº:** [0045312-59.2001.8.26.0100](#) (583.00.2001.045312) – Fase de Execução  
**Exequente:** ÉLCIO DE CASTRO NOGUEIRA, CPF/MF n.º 928.819.987-04, e sua cônjuge, se casado for;  
**Executado:** COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA, CNPJ/MF nº 62.646.971/0001-60, por seu representante legal;  
**Interessados:** Processo nº 0628811-15.2000.8.26.0100 (583.00.2000.628811) – 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital. Partes: Heraldo Júlio dos Santos; Reqdo: Comercial e Imobiliária Marconi Ltda; Processo nº 0068554-47.2001.8.26.0100 (583.00.2001.068554) – 7ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital. Partes: Reqte: Sandra Regina Marcos de Oliveira Cesário e outro; Reqdo: Comercial e Imobiliária Marconi Ltda.; IBAMA; CETESB.

**DATA:** Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **29/09/2017**. 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 e art. 887, § 1º do CPC).

**1º LEILÃO:** Às **09:00h. VALOR: R\$ 4.180.000,00** (Quatro milhões e oitocentos mil reais), correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até o:

**2º LEILÃO:** Às **10:00h. VALOR: R\$ 2.508.000,00** (Dois milhões e quinhentos e oito mil reais), correspondente à 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**BEM: “PARTE REMANESCENTE AINDA NÃO CONSTRUÍDA (ÁREA DE 10.355,35M<sup>2</sup>)”, SENDO 4.227,96 METROS QUADRADOS DE ÁREA ÚTIL E 6.127,39 DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL “DO TERRENO SITUADO À RUA SERRANA NA CIDADE LÍDER”, AVENIDA LÍDER, DISTRITO DE ITAQUERA”,** assim descrito na matrícula: localizado no lado direito da rua Serrana, à 93,70m da esquina com a Avenida Líder, contando de quem vai para a Avenida Itaquera, mede 18,00m em reta e mais 56,00m em curva de frente para a Rua Serrana; 27,00m do lado direito no sentido de quem do imóvel olha para a rua, onde confronta com o prédio nº 1284, da Rua Serrana; 68,00m do lado esquerdo, confinando com a propriedade da Indústria de Papéis União Limitada, tendo os fundos representado por uma linha quebrada formada pela confluência do Rio Verde com um córrego, com os quais confronta. **Cadastro Contribuinte:** 114.162.0155-5. **Consta na MATRÍCULA 138.892 do imóvel, na R.2 (24/06/1.997):** Pelo memorial e requerimento datados de 31 de Março de 1.997, **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA**, já qualificada, nos termos da Lei 4.591, de 16.12.1964, e suas alterações posteriores, promoveu a **INCORPORAÇÃO** do empreendimento denominado **“RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS”**, que será composto de 08 Blocos, denominados **EDIFÍCIO ARRAIAL D’ AJUDA – BLOCO “1”, EDIFÍCIO PORTO SEGURO – BLOCO “2”, EDIFÍCIO TRANCOSO – BLOCO “3”, EDIFÍCIO GENIPABU – BLOCO “4”, EDIFÍCIO ILHEUS – BLOCO “5”, EDIFÍCIO JAGUARIBE – BLOCO “6”, EDIFÍCIO POONTA NEGRA – BLOCO “7”, e EDIFÍCIO ENSEADA – BLOCO “8”**, contendo cada um 05 andares, com um total de 160 unidade, equipamentos sociais, garagem exclusiva, e mais 01 Bloco de 01 andar, com 01 unidade, com apartamento de zelador e garagem exclusiva, com a **área licenciada de 9.532,05m<sup>2</sup>** a serem erigidos no terreno desta matrícula, **RUA SERRANA, S/N**; segundo os Alvarás de Aprovação e de Execução de Edificação números 6600494972-01 e 7200285978-01 (Proc. 0502809296-63), expedidos em 20.02.1997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, passando a constituir-se de **PARTES COMUNS**, dente as quais se encontra o terreno onde será construído o conjunto, as fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes divisórias do prédio e as internas divisórias dos apartamento, as áreas de circulação de pedestres e de veículos, as guaritas (1 e 2), depósito de lixo, abrigo de gás, áreas destinadas a equipamentos sociais e de lazer, os condutores e ralos de água pluvial, os fios tronco de eletricidade, de telefone, os encanamentos de entrada de água e gás, os de saída de esgotos, **e no**

**andar térreo do conjunto, residência destinada a moradia do zelador, e a GARAGEM COLETIVA DESCOBERTA, com capacidade para abrigar 164 automóveis de passeio, sem auxílio de manobrista, sendo 8 vagas para veículos grandes e 153 vagas para veículos médios correspondendo a cada apartamento-tipo o direito a uma vaga, sendo a remanescente destinada para uso de visitantes, além de 2 (duas) destinadas a deficientes físicos e uma para uso do zelador, e 16 vagas destinadas a motos**, e tudo o mais que, por sua natureza se destine ao uso comum do condomínio; e, de **PARTES AUTÔNOMAS** a saber: **BLOCO “1” – “EDIFÍCIO ARRAIAL D’ AJUDA”**. Andar térreo – APARTAMENTOS NÚMEROS 01, 02, 03, e 04; 1º andar – APARTAMENTOS NÚMEROS 11,12,13 E 14; 2º andar – APARTAMENTOS NÚMEROS 21,22,23 e 24; 3º andar – apartamentos números 31,32,33 e 34; 4º andar – APARTAMENTOS NÚMEROS 41,42,43 E 44. Cada um dos apartamentos do térreo ao 4º andar terá uma área real privativa de 53,150M<sup>2</sup>, área real comum de 64,308m<sup>2</sup> (na qual já está incluída a área de 10,060m<sup>2</sup>, referente a uma vaga no estacionamento do empreendimento), área real total de 117,458m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,6250%. Obs.: após a descrição referente a parte autônoma do Bloco “1” – “Edifício Arraial D’ Ajuda” constam as descrições correspondentes às outras 07 (sete) unidades (conforme a íntegra da Matrícula 138.892) anexa ao ID do respectivo leilão no site do leiloeiro: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br) ). **(O EMPREENDIMENTO NÃO ESTÁ SUJEITO AO REGIME DE CARÊNCIA). AV. 3 (14/03/2000):** Do instrumento particular datado de 23.02.2000 e Certificado de Conclusão Parcial nº 2000/05544-00 (Processo nº 2000-0013180-2), emitido em 18.02.2000, pela Prefeitura do Município de São Paulo, **verifica-se** que foi concluído o **BLOCO “1” – “EDIFÍCIO ARRAIAL D’AJUDA” e parte da garagem localizada no andar térreo**, com 1.191,50m<sup>2</sup> de área construída, integrante do **“RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS”**, o qual recebeu o **número 1.403 da RUA SERRANA**; tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito-CND do INSS número 030402000-21602001, emitida em 18/02/2000, que fica arquivada neste Registro de Imóveis.R.4 (14/03/2000): Pelo instrumento particular mencionado na Av. 3, **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA**, já qualificada, **INSTITUIU EM CONDOMÍNIO**, sob o regime a Lei 4.591, de 16/12/1.964 e suas alterações posteriores, o **“RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS”**, situado à **Rua Serrana, nº 1.403**, caráter **parcial**, ou seja, tão **somente** em relação ao **BLOCO “1” – “EDIFÍCIO ARRAIAL D’ AJUDA” e parte da garagem localizada no térreo**, já concluídos; passando a constituir-se das **PARTES COMUNS e AUTÔNOMAS** já descritas e caracterizadas no memorial de incorporação registrado sob o número 02, nesta matrícula **(A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EMPREENDIMENTO FOI REGISTRADA NESTA DATA SOB O Nº 11.272, NO LIVRO 03-REGISTRO AUXILIAR, DESTE REGISTRO DE IMÓVEIS). MATRÍCULA N.º 138.892 DO 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, SP.**

**CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO:** A avaliação do imóvel foi executada de acordo com a norma técnica da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, conforme fls. 406 e traz relatório técnico fotográfico do imóvel. A avaliação do imóvel em questão foi executada pelo método involutivo. Neste critério a avaliação do bem é realizada partindo-se do valor dos lotes que serão formados pela subdivisão efetuada e que pelo processo de involução, proporciona volta ao valor da gleba. Inicialmente é obtido o valor do metro quadrado de terreno em bruto nos lotes urbanizados mediante pesquisa nas vizinhanças, em seguida são subtraídas as despesas de urbanização cabíveis, obtendo-se o valor da gleba. Para a determinação do valor unitário de venda do lote padrão, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos: **a) FATOR OFERTA:** representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para imóveis é da ordem de 10% (dez por cento); **b) FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Rua Serrana setor 114 quadra 162 o índice fiscal 141,00; **c) FATOR FRENTE:** Conforme Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo O – Zonas de Uso Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, a qual determina frente de referência Fr = 5,00m; **d) FATOR PROFUNDIDADE:** De acordo com a Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando enquadrado na 1º Zona – Residencial Horizontal Popular, cujos limites de profundidade são os seguintes: Pe Mínima = 15,00m e Pe Máxima = 30,00m; **e) FATOR ÁREA:** Segundo item 10.3.2 da referida Norma IBAPE/SP, em zona Residencial Horizontal Popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado

dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:  $Ca = (A/125) 0,20$ , onde A = área do comparativo; **f) FATOR SUPERFÍCIE:** Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011, reproduzida parcialmente a seguir: Terreno seco 1,00; Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno 0,90; Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação 0,70; Terreno permanentemente alagado 0,60. O imóvel em questão apresentando superfície em região inundável afetado periodicamente pela inundação ou fazendo divisa com córrego possui o fator 0,7. O fator superfície ou consistência dos solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original; **g) FATOR TOPOGRAFIA:** Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a referida Norma IBAPE – 2011, reproduzida parcialmente a seguir: Situação paradigma (terreno plano) 1,00, Caído para os fundos até 5% 0,95, Caído para os fundos de 5% a 10% 0,90; Caído para os fundos de 10% a 20% 0,80, Caído para os fundos acima de 20% 0,70, Em aclive até 10% 0,95, Em aclive de 10 a 20% 0,90; Em aclive acima de 20% 0,85, Abaixo do nível da rua até 1,00m 1,00, Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50 m 0,90, Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m 0,80, Acima do nível da rua até 2,00m 1,00, Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m. O terreno em questão com topografia plana possui o fator 1,00; elementos comparativos: Foram analisados 7 (sete) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos eles insculpidos no laudo avaliatório; **MODELO ADOTADO:** Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original indicada no ref. laudo. Analisando o modelo, verificou-se que a utilização dos fatores Área, Topografia e Consistência apresentam o menor coeficiente de variação, correspondente a 14,26%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 24,85%. O referido laudo (anexo ao site do leiloeiro [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br)) detalha especificamente todos os demais componentes utilizados no critério de avaliação.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Serrana, s/n, Cidade Líder, Setor 114, quadra 162, São Paulo, SP, CEP: 08285-010.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** LUIZ CARLOS VAGO, CPF/MF nº 006.457.308-74 (Fls. 457).

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 4.180.000,00 (Quatro milhões e cento e oitenta mil reais), em 05/2.014 (fls. 453).

**ÔNUS:** Consta **AV.5 NA MATRÍCULA 138.892 (12/04/2.016)** relativa a **PENHORA DE 87,50% DO IMÓVEL, (remanescente) parte esta correspondente à somatória das frações ideais das futuras unidades autônomas dos Blocos 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, num total de 140 unidades, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 145.294,30, na ação judicial correspondente aos autos do processo em epígrafe, PROTOCOLO 526.303 DE 29/03/2016.** Consta **AV.6 (16/05/2017)** relativa a **PENHORA da FRAÇÃO IDEAL DE 0,62500% do terreno, que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 34, em construção, do Edifício Enseada, Bloco “8” do Residencial Areias Brancas, objeto da incorporação registrada sob o nº 02, nesta matrícula, nos termos da certidão expedida em 19/04/2017, pelo 7º Ofício Cível do Foro Central (Processo nº 0068554-47.2001.8.26.0100), movida por SANDRA REGINA MARCOS DE OLIVEIRA CESÁRIO, CPF/MF nº 087.725.588-14; e SIDNEI CESÁRIO, CPF/MF Nº 055.491.998-23, contra COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA, já qualificada, cujo valor da dívida é de R\$ 161.295,84. PROTOCOLO Nº 554.116 DE 19/04/2017.** Consta **AV.7 (14/06/2017)** relativa a **PENHORA DE 87,50% do imóvel desta matrícula (parte remanescente e correspondente à somatória das frações ideais das futuras unidades autônomas dos Blocos 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, num total de 140 unidades), nos termos da certidão expedida em 06 de junho de 2017, pela 16ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Compra e Venda (Processo n.º 0628811-15.2000.8.26.0100), movida por HERALDO JULIO DOS SANTOS, CPF/MF nº 210.071.958-00, e OUTRO, contra COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA, já qualificada, complementada pelo termo de penhora datado de 31/05/2017 e requerimento datado de 12/06/2016, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.641,93. Protocolo nº 557.851 de 06/06/2017. Em consulta**

ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, link <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/> não foi possível auferir sobre a existência de eventuais débitos. Demais informações de que sobre o bem recaiam 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 todas as despesas decorrentes da retirada do(s) bem(ns), impostos, taxas, emolumentos, seguros, embalagens, transporte, frete, carregamento e descarregamento, são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 145.294,30 (Cento e quarenta e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), em 25/03/2014 (fls. 363/364).

### **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](http://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 e art. 887, § 1º do CPC). 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).

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 Imóvel, objeto do presente leilão, será cedido em caráter “ad-corpus”, de forma que as áreas aqui mencionadas e no site do leiloeiro são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. O Imóvel, caso passe ao domínio do Arrematante, será transmitido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, sendo responsável, no momento oportuno, por todas as providências, inclusive despesas relativas à desocupação, caso o referido Imóvel esteja ocupado.

**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), e deverá ser 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](mailto: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).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. 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](mailto:contato@leje.com.br).

**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 BEM IMÓVEL:** 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](mailto: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, 2 de agosto de 2017.

**Dra. VALÉRIA LONGOBARDI**

Juíza de Direito