



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL
Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana, São Paulo -SP, CEP: 04119-061
Telefone: (011) 5574-0355 E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br

O Doutor **FABIO FRESCA**, Exmo. Juiz de Direito da 4ª Vara do Foro Regional III - Jabaquara da 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 o *LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO*, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [1008900-82.2019.8.26.0003](#) – 2019/001066 – Procedimento Comum – Locação de Imóvel

Exequente: **DANIELA MARCONDES DE SOUZA D'AMICO**, CPF/MF nº 271.330.818-65, e cônjuge se casada for.

Executado: **SERGIO SOARES DA SILVA**, CPF/MF nº 939.782.787-15, e cônjuge se casada for.

Interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF n.º 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **CONDOMÍNIO VILA ARBORETO**, CNPJ/MF n.º 17.946.001/0001-26, na pessoa de seu representante legal.

Advogados: **RODRIGO CANEZIN BARBOSA** – OAB/SP nº 173.240; **ALESSANDRA RODOVALHO FREIRE** – OAB/SP nº 257.282; **ROBERTO BIAGINI**, OAB/SP nº 91.523

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília

1º Leilão: Início no dia 14 de setembro de 2020 às 14:00h com término no dia 17 de setembro de 2020 às 14:00h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 17 de setembro de 2020 às 14:01h com término no dia 13 de outubro de 2020 às 14:00h - LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.080.00,00 (um milhão e oitenta mil reais).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE APARTAMENTO Nº 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DA TORRE B1 DO EDIFÍCIO JACARANDÁ, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO VILA ARBORETO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 193 M² E DIREITO A USO DE 3 VAGAS DE GARAGEM, caracterizado como, apartamento nº 32, localizado no 3º andar da torre B1 - Edifício Jacarandá, integrante do Condomínio vila Arboreto, com entrada pela Rua Samambaia, nº 571, na Saúde – 21º Subdistrito, com áreas: privativa 193,810 m², comum 185,043 m², total 378,853 m², fração ideal de terreno 0,84569%, e fração ideal da área residencial 1,06143%, cabendo-lhes o direito de uso de 3 vagas sujeitas a manobrista, na garagem localizada nos subsolos, conforme melhor descrito na **matrícula n.º 209.881 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**.
CONTRIBUINTES: 046.111.0006-5 / 0007-3/ 0008-1.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: TOPOGRAFIA: O terreno possui topografia plana. **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos: Pavimentação asfáltica; Guias e sarjetas; Abastecimento de água; Coleta de esgoto; Rede de iluminação pública; Rede de iluminação domiciliar; Telefone; Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3km); Transporte Público. **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:** O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços. **CONDOMÍNIO VILA ARBORETO:** Área do terreno: 7.240 m²; Unidades por andar: 8 com um total de 106 unidades;

Apartamentos com 133m², 149m², 194m² e 209m²; Elevadores: 3, sendo 2 sociais e 1 de serviço em cada torre; Pavimentos: 7 andares + 1 cobertura duplex; 2 vagas de garagem para as unidades de 133 m² e 3 para as demais; Número de torres: 5; Possui portaria 24 horas, serviço de limpeza, 01 bosque privativo, 01 quadra recreativa, 01 espaço fitness, 01 piscina infantil coberta, 01 piscina coberta – raia de 20 m, 01 piscina descoberta, 01 espaço gourmet, 01 brinquedoteca, 01 salão de festas adulto, 01 salão de festas infantil, 01 spa com sauna, 01 sala de massagem e 01 bicicletário. **DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 32:** O apartamento possui, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 varanda gourmet, 01 lavabo, 01 escritório, 03 dormitórios sendo 03 suítes, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro de emprega. **IDADE DA CONSTRUÇÃO:** Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 8 anos, entre novo e regular estado de conservação. **CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A LOCAÇÃO: R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais) para Abril /2020.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Samambaia, nº 571, Apto. 32, Edifício Jacarandá, Condomínio Vila Arboreto, Saúde -São Paulo- SP, CEP: 04136-111.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) em abril de 2020.

ÔNUS: Não foi possível obter informações acerca de eventuais débitos tributários que recaiam sobre o imóvel uma vez que os números de Contribuintes constantes na matrícula do imóvel não correspondem ao número de cadastro imobiliário atualizado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo. Consta no laudo de avaliação acostado as fls. 272/353 a informação de que para o mês de março de abril de 2020 o valor da quota condominial mensal perfaz uma quantia em torno de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Em consulta ao síndico do condomínio o leiloeiro obteve a informação de que até o dia 13 de julho de 2020 não constam débitos condominiais para a unidade em questão.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, §1º, do CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL – as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRONICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 14 de julho de 2020.

DR. FABIO FRESCA

Juiz de Direito da 4ª Vara do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital/SP