



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO
Praça João Mendes, s/nº 8º andar, Sala n.º 821, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-900
Fone: (11) 3538-9389 - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **RENATA MARTINS DE CARVALHO**, Excelentíssima Juíza de Direito da 17ª 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 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 ficara 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.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0082912-21.2018.8.26.0100](#) – N.º de Ordem: 2017/002431- Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIME BOULEVARD**, CNPJ n.º 65.087.041/0001-02 na pessoa de seu representante legal;

Executado: **GEORGIA ELISABETH DJEHDIAN**, CPF n.º 132.526.428-83 e cônjuge se casada for;

Interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n.º 00.360.305/0001 -04 na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP**, CNPJ n.º 63.002.141/0001-63, na pessoa de seu representante legal; **Processos interessados:** **1000096-62.2017.5.02.0085** / 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1043967-32.2016.8.26.0224** / 9ª Vara Cível De Guarulhos/SP; **1117863-92.2016.8.26.0100** / 18ª Vara Cível Do Foro Central De São Paulo/SP; **1039958-27.2016.8.26.0224** / 10ª Vara Cível de Guarulhos/SP; **1043456-34.2016.8.26.022** / 9ª Vara Cível de Guarulhos/SP; **1002175-37.2016.5.02.0315** / 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **0001202-93.2015.5.02.0005** / 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000100-10.2017.5.02.0050** / 50ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000468-03.2017.5.02.0314** / 26ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1002147-60.2016.5.02.0027** / 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000261-21.2017.5.02.0082** / 82ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000341-68.2017.5.02.0313** / 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1000091-49.2017.5.02.0082** / 82ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000246-32.2017.5.02.0315** da 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1000137-30.2017.5.02.0311** / 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1000285-11.2017.5.02.0321** / 11ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1002201-11.2016.5.02.0323** / 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **1000681-79.2017.5.02.0323** / 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

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

1º Leilão: Início no dia 23 de maio 2024 às 10:30h com encerramento no dia 28 de maio de 2024 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 461.752,00 (quatrocentos e sessenta e um mil setecentos e cinquenta e dois reais).**

2º Leilão: Início no dia 28 de maio de 2024 às 10:31h com encerramento no dia 18 de junho de 2024 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 277.051,20 (duzentos e setenta e sete mil e cinquenta e um reais e vinte centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO DE 34,13M² Nº 42, 4º ANDAR, COM 1 VAGA DE GARAGEM, NO EDIFÍCIO PRIME BOULEVARD, EM MOEMA NA CIDADE DE SÃO PAULO, caracterizado como: APARTAMENTO nº 42, localizado no 4º andar do Edifício Prime Boulevard, situado à Alameda Jauaperi nº 1083, em Indianópolis – 24º Subdistrito, UM APARTAMENTO com área útil real de 34,13m², área comum real de 22,76m², a área total real de 79,15m², cabendo-lhe a fração ideal 0,8413% no terreno condominial, cujo coeficiente de proporcionalidade é de 0,008413%, cabendo-lhe uma vaga na garagem coletiva, vinculada acessoriamente, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 111.952 do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP**. Cadastro Municipal n.º 041.161.0363-2.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: GEORGIA ELISABETH DJEHDIAN, CPF n.º 132.526.428-83.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Condomínio Edifício Prime Boulevard, no qual localiza-se o apartamento residencial objeto desta avaliação, é um edifício com 18 pavimentos (térreo, três subsolos de garagem e mais 14 andares tipo), totalizando 112 unidades do tipo flat (oito unidades por andar). Seus pavimentos são servidos por dois elevadores e por escada, possuindo portaria no pavimento térreo, além de sala de reunião, academia, sauna e piscina. O edifício aparenta ser bem cuidado e administrado, com idade estimada em torno de 20 anos.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Jauaperi, n.º 1083, Apto. 42, Moema, São Paulo/SP, CEP 04523-014.

AVALIAÇÃO: R\$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais) em setembro de 2020. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 461.752,00 (quatrocentos e sessenta e um mil setecentos e cinquenta e dois reais)** em março de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 75/76 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 18. Consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, que se encontra registrado na matrícula do imóvel na R.14, contendo SALDO DEVEDOR em 03/03/2023 no importe de **R\$ 345.838,58** (trezentos e quarenta e cinco mil oitocentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos), conforme extrato as fls. 588/600 a qual sub-roga-se na posição contratual do devedor fiduciante, assumindo as parcelas vencidas e vincendas da alienação fiduciária, portanto, caberá ao arrematante a regularização contratual junto à credora fiduciária. Consta na Av. 15, emissão de cédula de crédito a favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INDISPONIBILIDADE** na Av.19, oriunda do processo nº 1000096-62.2017.5.02.0085 da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.20, oriunda do processo nº 1002175-37.2016.5.02.0315 da 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **PENHORA**, na Av.21 oriunda do processo nº 1043967-32.2016.8.26.0224 da 9ª Vara Cível do Foro Central de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.22, oriunda do processo nº 0001202-93.2015.5.02.0005 da 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.24, oriunda do processo nº 1000100-10.2017.5.02.0050 da 50ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **PENHORA**, na Av.26, oriunda do processo nº 1000468-03.2017.5.02.0314 da Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.28, oriunda do processo nº 1002147-60.2016.5.02.0027 da 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.30, oriunda do processo nº 1000261-21.2017.5.02.0082 da 82ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.31, oriunda do processo nº 1000341-68.2017.5.02.0313 da 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.32, oriunda do processo nº 1000091-49.2017.5.02.0082 da 82ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.34, oriunda do processo nº 1000341-68.2017.5.02.0313 da 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.36, oriunda do processo nº 1000246-32.2017.5.02.0315 da 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.37, oriunda do processo nº 0001202-93.2015.5.02.0005 da 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.38, oriunda do processo nº 1000681-79.2017.5.02.0323 da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **PENHORA** na Av.39, oriunda do processo nº 1000137-30.2017.5.02.0311 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **PENHORA** na Av.40, oriunda do processo nº 1000285-11.2017.5.02.0321 da 11ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. **INDISPONIBILIDADE** na Av.41, oriunda do processo nº 1002201-11.2016.5.02.0323 da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta na Av. 42, **EXECUÇÃO** de alienação fiduciária em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, oriunda do processo nº 1002201-11.2016.5.02.0323 da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta na Av. 43, **EXECUÇÃO** de alienação fiduciária em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, oriunda do processo nº 1000681-79.2017.5.02.0323 da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta na Av. 44, **EXECUÇÃO** de alienação fiduciária em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, oriunda do processo nº 1000137-30.2017.5.02.0311 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Em consulta ao sítio eletrônico da Prefeitura de São Paulo constam débitos de **IPTU** inscrito em **DÍVIDA ATIVA** no valor de R\$

19.572,20 (dezenove mil quinhentos e setenta e dois reais e vinte centavos) e IPTU referente ao exercício de 2024 no valor R\$ 3.028,30 (três mil e vinte e oito reais e trinta centavos).

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), 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 das obrigações com esses credores. Exceto as custas 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(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 142.475,35, (cento e quarenta e dois mil quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) em agosto de 2022 as fls. 529/532.

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. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br.

Em caso de lance para pagamento parcelado, a comissão do leiloeiro será paga somente após o pagamento da última parcela e que o pagamento parcelado será garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de imóvel, nos termos do artigo 895, § 1º, do CPC

A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, 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 excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no

leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

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

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, 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. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São Paulo/SP, 29 de abril de 2024.

DRA. RENATA MARTINS DE CARVALHO

Juíza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP