

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

04ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo.

04º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem(ns) Imóvel(eis) e para Intimação do(s) executado(s) Metropolitan New Comercio de Moveis Ltda. , na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais); Clovis Silvestre Nunes Junior; e Margarete Esteves Nunes; de Condomínio Terra Brasilis, na pessoa do(a) síndico(a); de Eduardo Matos Silva; Aparecida Izildinha Guerreiro Silva; Alexandre Pereira Fernandes; Maria do Céu Pires Pereira; Prefeitura do Município de São Paulo/SP, além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial promovida por Alexandre Pereira Fernandes e outro(s), processo nº 1013334-88.2017.8.26.0002.

O(a) Dr(a). Raphael Augusto Cunha, MM Juiz(a) de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que levará a leilões eletrônicos o Bem Imóvel ao final descrito, sendo a hasta pública será conduzida por **Casa Reis Leilões Online**, sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais hospedado em **www.casareisleiloesonline.com.br**, com sede na cidade de São Paulo/SP na Rua Manuel da Nóbrega, 456, conj. 111, Paraíso, CEP: 04001-001, fone: 11 - 3101.2345, e-mail: contato@casareisleiloes.com.br.

Dos Leilões.

O **1º. (Primeiro) Leilão** terá início dia **11 (onze) de Dezembro de 2018, 11:00:00 horas** e término dia **13 (treze) de Dezembro de 2018, 11:00:00 horas**, oportunidade em que o Bem Imóvel será entregue a **quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.**

O **2º (Segundo) Leilão**, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia **13**

(treze) de Dezembro de 2019, 11:00:00 horas e término dia 18 (dezoito) de Janeiro de 2019, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem Imóvel será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (**art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015**).

Das Condições de Leilão, de Participação e de Arrematação.

O Bem Imóvel será ofertado para arrematação em **único (art. 893 do CPC/2015)**, no estado de conservação em que se encontra, 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 arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. É admitido a participar e lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção daqueles elencados pelo art. 890 do CPC/2015. O interessado em participar dos leilões deverá cadastrar-se no sistema gestor ***www.casareisleiloesonline.com.br*** com antecedência mínima de até 48 horas da data de início dos leilões eletrônicos e habilitar-se para o pregão. Os lances somente serão oferecidos por meio do sistema gestor ***www.casareisleiloesonline.com.br*** e imediatamente divulgados *online*, para preservação do tempo real das ofertas.

Do Pagamento do Preço da Arrematação. O pagamento do preço da arrematação poderá ser realizado **à vista ou parcelado em até 03 (três) vezes**, com o pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor da oferta à vista. No caso de **pagamento à vista**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem imediatamente após o encerramento da alienação judicial eletrônica condicional, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação (art. 892 do CPC/2015). Alternativamente, mediante a hipoteca do próprio imóvel ofertado, será admitido o **parcelamento do preço** da arrematação em até 03 (três) parcelas mensais e

consecutivas, devendo a 1ª (primeira) parcela ser equivalente a pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do preço da aquisição e ser paga no ato da arrematação e encerramento da alienação judicial eletrônica, vencendo-se a segunda parcela no 30º (trigésimo) dia contado a partir da data de encerramento do leilão e da arrematação e a demais parcela no mesmo dia do mês subsequente, sendo que cada parcela do preço será acrescida de correção monetária calculada pelos índices constantes da Tabela Prática do E. TJSP para Atualização de Cálculos Judiciais e de juros de mora na proporção de 0,5% (meio por cento) ao mês, tudo a incidir a partir a data do encerramento do leilão e da arrematação até o dia de vencimento de cada parcela (§ 1º do art. 895 do CPC/2015). O interessado em realizar o pagamento parcelado do preço deverá apresentar ao MM Juízo Expropriatório ou ao leiloeiro oficial, até o início do leilão eletrônico único, proposta escrita de aquisição do Bem Imóvel por valor que não seja considerado preço vil. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, cf. § 7º do art. 895 do CPC/2015. A **Comissão Devida à Casa Reis Leilões Online** será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, devendo este pagamento ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial, sob pena de desfazimento da arrematação, por meio de depósito em dinheiro na rede bancária, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível endereçado para a Caixa Econômica Federal – CEF (nº 104), agência nº 2527, Conta Corrente nº 20694-5 titularidade de Eduardo dos Reis, CPF/MF sob nº 252.758.888-30. **Das Penalidades.** O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do sistema gestor implicará ao arrematante remisso ou seu fiador as penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC/2015, com a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do sistema gestor, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal. **Dispositivos legais.** Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados

na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis. **Da Remição da Execução.** Se após a publicação do edital de leilões o devedor remir a execução na forma do artigo 826 do CPC/2015, deverá este pagador efetuar, inclusive, a quitação em favor do sistema gestor do equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda), em remuneração aos serviços de organização e divulgação das hastas públicas até então executados, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). **Do Acordo.** Por analogia, sendo entabulado acordo entre as partes após a publicação do edital de leilões, o pagador deverá arcar com a quitação em favor do sistema gestor do equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda), em remuneração aos serviços até então executados.

Do Crédito Executado. O exequente informou que o crédito executado atingia R\$ 411.553,36 para 30 de setembro de 2018 (fls. 186)..

Dos Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento..

Das Informações e Das Disposições Finais. O MM Juízo expropriatório determinou, ainda, que: *A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação; no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o*

*arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro; Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos. Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse, inclusive eventual pagamento de taxas de ocupação e afins. Eventuais demais ônus e pendências, bem como taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante. Os leilões em questão são divulgados pelo *website* do sistema gestor na rede mundial de computadores, qual seja, **www.casareisleiloesonline.com.br** , onde outras informações podem ser obtidas, bem como solicitadas por contato@casareisleiloes.com.br ou pelo telefone (11) 3101.2345.*

Do Bem Imóvel Ofertado em Lote 01 (um): 01 (um) Apartamento Nº 151, localizado no 15º pavimento do empreendimento denominado "Condomínio Terra Brasilis", situado à Rua Sócrates, nº 341, e Rua Duque Costa, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta padrão de 212,320m² e a área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 78,060m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes as vagas nº 76m, 99m, 100m e 47p, destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio, e ao depósito nº31, na garagem localizada no subsolo, totalizando a área privativa de 290,38; a área comum de divisão não proporcional de 32,056m² e a área comum de divisão proporcional de 127,143m², totalizando a área comum de 159,199m²; perfazendo a área total de 449,579m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3900% no terreno condominial.. Matrícula nº 352.062 do 11ª CRI/SP. Inscrição Municipal / INCRA nº: 090.462.0760-9.

Da Matrícula do Imóvel se verifica: que o imóvel foi havido por Clóvis Silvestre Nunes Júnior (RG 6.039.170-4 e CPF 537.353.408-06) e sua conjugue Margarete Esteves Nunes (RG 30.732.504-0 e CPF 076.943.228-02) (R. 04); caução do imóvel para garantia de contrato de locação, em favor dos exequentes (Av. 07); e a penhora executada (Av. 08).

Da Posse. Os executados exercem a posse do bem.

Dos Débitos de IPTU / ITR sobre o Imóvel. Conforme pesquisa realizada aos 16 de outubro de 2018, sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no montante de R\$ 43.638,22 relativos a 2016 e 2017, além de R\$ 15.364,78 de 2018. .

Dos Débitos de Condomínios sobre o Imóvel. Dos autos não há informação acerca de eventual de demais passivo condominial sobre a unidade penhorada.

Certidões do distribuidor de feitos da comarca da Capital/SP do E. TJSP não indicam o processamento de ações de cobrança de condomínio face os executados detentores do domínio do imóvel penhorado. Isto, porém, não é suficiente para permitir afirmar a existência ou inexistência de eventuais débitos condominiais sobre a unidade em exame.

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.

O leiloeiro encaminhará para o respectivo condomínio correspondência solicitando informações acerca do total do passivo condominial sobre o imóvel penhorado.

Todavia, é recomendável que o interessado na arrematação também promova diligências de moto próprio para verificação do total do passivo condominial..

Avaliação Original do Imóvel: R\$ 2.271.782,00 para ago/2018.

Avaliação Atualizada: R\$ 2.278.597,32 para out/2018.

Das Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Metropolitan New Comercio de Moveis Ltda., , na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais); Clovis Silvestre Nunes Junior; e Margarete Esteves Nunes; de Condomínio Terra Brasilis, na pessoa do(a) síndico(a); de Eduardo Matos Silva; Aparecida Izildinha Guerreiro Silva; Alexandre Pereira Fernandes; Maria do Céu Pires Pereira;, da Prefeitura do Município de São Paulo/SP, além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos.

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na

forma da lei. São Paulo, de de 20 , Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o)
Diretor(a), subscrevi.

Raphael Augusto Cunha

Juiz(a) de Direito