

**Edital de Leilões Eletrônicos**  
**Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)**

**02ª** Vara e 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) Espólio de José Carlos Maia Araújo ; na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); de Aline Malta Maia Araújo; Ana Maria Gomes Malta ; Condomínio Residencial Magnolia Gardens, na pessoa do(a) síndico(a), Prefeitura do Município de São Paulo/SP, além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, expedido nos autos da Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança de Condomínios e Acessórios promovida por Condomínio Residencial Magnolia Gardens , processo nº 1003167-45.2014.8.26.0704. O(a) Dr(a). Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda, MM Juiz(a) de Direito da 02ª 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](http://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 **7 (sete) de Maio de 2019, 11:00:00 horas** e término dia **9 (nove) de Maio de 2019, 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 **9 (nove) de Maio de 2019, 11:01:00 horas** e término dia **30 (trinta) de Maio de 2019, 11:00:00 horas**, ocasião em que o Bem Imóvel será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **60% (sessenta 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 **lote 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](http://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](http://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 30 (trinta) vezes**, com o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco 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 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, devendo a 1ª (primeira) parcela ser equivalente a pelo menos 25% (vinte e cinco 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 as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, 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** é 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 Conta Corrente a ser indicada pelo sistema gestor por ocasião da confirmação da arrematação. **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. **Do Crédito Executado.** O condomínio informou que o valor executado nestes autos perfazia R\$ 102.003,77 em dezembro de

2016 - fls. 118.. **Dos Recursos.** Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento..

**Das Informações e Das Disposições Finais.** 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 estão hospedados em [www.casareisleiloesonline.com.br](http://www.casareisleiloesonline.com.br), onde outras informações podem ser obtidas ou por contato@casareisleiloes.com.br e (11) 3101.2345. **Do Bem Imóvel Ofertado em Lote 01 (um):** 01 (uma) Casa nº 16, com frente para a via de circulação interna, integrante do "Condomínio Magnólia Gardens", situado à Rua Olavo Bilac, nº 157, e Rua Alvares de Azevedo, na Vila Sophia, 29º Subdistrito - Santo Amaro, e seu respectivo terreno, com a área real privativa construída de 132,080m<sup>2</sup>, mais a área real privativa descoberta de 93,520m<sup>2</sup>, totalizando a área real privativa de 225,500m<sup>2</sup>, a área real comum coberta de 5,677m<sup>2</sup> e a área real comum descoberta de 59,051m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 64,728m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 290,328m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 3,5585%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 158,840m<sup>2</sup>, mais uma área ideal sobre o terreno comum de 64,728m<sup>2</sup>, totalizando uma área ideal de 223,568m<sup>2</sup> ou 3,6804%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Há notícia do falecimento de José Carlos Maia Araújo trazida por Ana Maria Gomes Malta e Aline Malta Maia Araújo (ex-mulher e filha do executado, respectivamente - fls. 133/135), todavia, sem informação acerca do processamento de eventual inventário tampouco partilha de bens.. Matrícula nº 343.165 do 11º CRI/SP. Inscrição Municipal / INCRA nº: 088.170.1808-2. **Da Matrícula do Imóvel** se verifica: que figuram como titulares do domínio e propriedade José

Carlos Maia Araújo e Ana Maria Gomes Malta, enquanto divorciados (R. 03 , Av. 08 e Av. 09); o ajuizamento da presente ação (Av. 10); e a penhora executada (Av. 11).. **Da Posse.** Ana Maria Gomes Malta e Aline Malta Maia Araújo permanecem no exercício da posse direta do imóvel.. **Dos Débitos de IPTU / ITR sobre o Imóvel.** Conforme pesquisa feita em 18 de fevereiro 2019, sobre os imóveis pesam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.680,73 de 2018 e ainda não inscritos, além de R\$ 3.677,99 de 2019.. **Dos Débitos de Condomínios sobre o Imóvel.** Trata-se Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança de cotas condominiais devidas pela casa nº 16 do condomínio do autor (fls. 01/03 dos principais). A r. sentença proferida em 14 de agosto de 2015 houve por bem julgar procedente "a ação, para condenar o réu ao pagamento das parcelas condominiais apontadas na petição inicial e das que se venceram até o efetivo pagamento do débito (Nesse sentido: TJSP, AI 2007703-94.2013.8.26.0000; Apel. 0039218-49.2011.8.26.0002; Apel. 0000848-67.2012.8.26.0001), nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil, acrescidas de multa de 2% (dois por cento), correção monetária desde o vencimento de cada parcela e juros moratórios de 1% (um por cento) desde o vencimento de cada parcela". O trânsito em julgado se deu em 04 de setembro de 2015 - fls. 105 até 108. O condomínio informou que o valor executado nestes autos perfazia R\$ 102.003,77 em dezembro de 2016 - fls 118.. **Avaliação Original: R\$ 1.245.000,00 para ago/2018. Avaliação Atualizada: R\$ 1.256.854,86 para fev/2019. Das Intimações.** Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Espólio de José Carlos Maia Araújo , ; na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); de Aline Malta Maia Araújo; Ana Maria Gomes Malta ; Condomínio Residencial Magnolia Gardens, na pessoa do(a) síndico(a), , 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.

**Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda**

Juiz(a) de Direito