

Edital de Leilão Eletrônico Único

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/SP.

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

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem(ns) Imóvel(eis) e para Intimação do(s) executado(s) Michael Robin Breslow , Fernanda Halasz Breslow ; Rodrigo Aparecido do Nascimento (qualificação completa desconhecida); Colégio Sérgio Buarque de Holanda Ltda. (CNPJ 52.447.224/0001-40), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); Fabio Steinwaser Polli; Condomínio Edifício Greenwich Village , 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 promovida por Condomínio Edifício Greenwich Village , processo nº 0028467-66.2012.8.26.0002. O(a) Dr(a). Renato de Abreu Perine, MM Juiz(a) de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, 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. O **Leilão Eletrônico Único** terá início dia **30 (trinta) de Abril de 2019, 11:00:00 horas** e término dia **23 (vinte e três) de Maio de 2019, 11:00:00 horas**. Em **Leilão Eletrônico Único** 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 **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.casareisleiloonline.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.casareisleiloonline.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 ao Banco Santander S/A (nº 033), agência nº 2146, Conta Corrente nº 13.001828-6, titularidade de Eduardo dos Reis, CNPJ/MF sob nº 28.001.320/0001-85. **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 condomínio exequente informou que seu crédito perfazia o montante de R\$399.112,85 para outubro/2018.. **Dos Recursos.** A r. decisão de fls. 465/467 que rejeitou a Impugnação ao Cumprimento de Sentença foi objeto de Agravo de Instrumento nº 2139469-03.2018.8.26.0000. Aos 29 de 2018 foi negado provimento ao recurso retromencionado, o V. Acórdão proferido naqueles autos houve bem por entender "Inicialmente, não há que se falar em excesso de execução, em razão da inclusão das parcelas vincendas. Isto porque, a cláusula 2.1 do acordo entabulado pelas partes (fls. 19/21) é bem clara ao discorrer que“ Onão pagamento de qualquer quota condominial vincenda até o final do acordo ensejará o vencimento antecipado de todo o saldo devedor, nele incidindo correção monetária, multa de 2% ao mês, bem como juros de 1% ao mês, e honorários advocatícios de execução de 10%, sendo que sua execução continuará nestes autos”. Sendo assim, plenamente viável a inclusão das parcelas que se venceram após a data de 05/08/13 no presente processo executivo. Do mesmo modo, a impenhorabilidade invocada é descabida frente à expressa exceção da lei. Tratando-se de despesa inerente à cota do rateio condominial, não há falar-se em impenhorabilidade decorrente da destinação familiar de moradia do imóvel (art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90). Portanto, é passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes. Portanto, é passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes.". Até a presente data não se verifica certidão de trânsito em julgado, contudo, também não há notícia de eventual recurso em face do mesmo. **Das Penhoras no Rosto dos Autos.** Há Penhoras no Rosto dos Autos oriundas (i) da Reclamação Trabalhista nº 1000703-53.2016.5.02.0718 da 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/2ª Região em favor de Rodrigo Aparecido do Nascimento (fls. 270/272); e (ii) da Execução por Quantia Certa nº

1049541-23.2016.8.26.0002 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP em favor de Colégio Sérgio Buarque de Holanda Ltda. (CNPJ 52.447.224/0001-40)- (fls. 300/301).. **Das Informações e Das Disposições Finais.** O MM Juízo expropriatório determinous, 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 lanço 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 nº21, localizado no 2º andar, do edifício Greenwich Village East, Bloco "1", componente do condomínio Greenwich Village, situado na rua Oagy Kalile nº 376, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área real privativa de 246,98 metros quadrados, área real comum de divisão não proporcional de*

240,022 metros quadrados, correspondente a um depósito individual e 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem, para a guarda de quatro carros de passeio, localizadas ou no 1º ou no 2º subsolos, mais a área real comum de divisão proporcional de 112,492 metros quadrados, perfazendo a área real total de 599,494 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 6,16748.. Matrícula nº 136.518 do 15ª CRI/SP. Inscrição Municipal / INCRA nº: 170.109.0038-7. **Da Matrícula do Imóvel** se verifica: - o imóvel foi havido por Michael Robin Breslow (RG 8.686.868 e CPF 955.823.478-87), casado sob o regime da separação total de bens, com Fernanda Halasz Breslow (RG 18.881.724-4 e CPF 195.271.588-18) (R. 10).. **Da Posse.** Os executados permanecem na posse do imóvel.. **Dos Débitos de IPTU / ITR sobre o Imóvel.** Conforme pesquisa realizada aos 13 de Março de 2019, sobre o imóvel pesavam débitos no montante R\$ 143.000,37 referentes ao exercício de 2010/2012 e 2017, inscritos em dívida ativa, além de R\$79.405,40 relativos ao exercício de 2013/2016 e 2018. Há R\$14.244,16 de 2019.. **Dos Débitos de Condomínios sobre o Imóvel.** O condomínio exequente informou que seu crédito perfazia o montante de R\$399.112,85 para outubro/2018.

Vale recordar tratar-se de cumprimento de sentença homologatória de acordo com previsão de que *"1.2. Os réus se comprometem a quitar, pontualmente, os condomínios que se vencerem"* e de que *"2.1. O não pagamento de qualquer quota condominial vincenda até o final do acordo ensejará o vencimento antecipado de todo o saldo devedor, nele incidindo correção monetária, multa de 2% ao mês, bem como juros de 1% ao mês, e honorários advocatícios de execução de 10% sendo que sua execução continuará nestes autos"* (fls. 69/71).. **Avaliação Original do Imóvel:** R\$ 1.580.000,00 para mar/2018. **Avaliação Atualizada: R\$ 1.642.256,40** para mar/2019. **Das Intimações.** Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Michael Robin Breslow ,, Fernanda Halasz Breslow ; Rodrigo Aparecido do Nascimento (qualificação completa desconhecida); Colégio Sérgio Buarque de Holanda Ltda. (CNPJ 52.447.224/0001-40), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); Fabio Steinwisher Polli; Condomínio Edifício Greenwich Village , 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.

Renato de Abreu Perine

Juiz(a) de Direito