

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) Espólio de Karl Heinz Bachmann , na pessoa do Inventariante Luis Carlos Bachmann; de Luiz Carlos Bachmann; de Patrícia Bachmann (CPF 487.264.784-04, RG 32723140); de Adriana Bachmann Carneiro (CPF 890.236.414-34, RG 3.035.406); de Flavia de Almeida Lima Bachmann (CPF 173.706.318-26, RG 27.905.503-1); de Solange Maria de Lima Bachmann (CPF 125.688.428-65, RG 19369031-7); Condomínio Edifício Residencial Flórida, 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 Edifício Residencial Flórida** , processo nº **0032989-63.2017.8.26.0002**. **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/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 **6 (seis) de Maio de 2019, 11:00:00 horas** e término dia **29 (vinte e nove) 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 informou que o valor executado nestes autos perfazia R\$ 88.215,83 para 29 de janeiro de 2019 (fls. 241/243).. **Dos Recursos.** Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.. **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 nº 62 do tipo A, localizado no 6º andar do Residencial Florida, situado na rua Florida nº 1.139, no 30º Subdistrito Ibirapuera, o qual corresponde a fração ideal de 1,9128334% do terreno, a área total real construída de 145,6763486 metros quadrados, sendo 53,7981486 metros quadrados de área privativa real e 91,878200 metros quadrados de área comum real, sendo que nas áreas acima inclui-se o direito a uma vaga simples para a guarda de um veículo de passeio em local determinado e que se situam no pátio de estacionamento do andar térreo e que tem o mesmo número do apartamento.. Matrícula nº 139.966 do 15ª CRI/SP. Inscrição Municipal / INCRA nº: 085.168.0147-0. **Da Matrícula do Imóvel** se verifica: que o imóvel foi havido por Karl Heinz Bachmann (CPF 089.788.408-68 e RG 3911533), enquanto desquitado (R. 01); indisponibilidade decretada nos autos da Ação Trabalhista nº 1000735-92.2015.5.02.0718, da 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP e promovida por Elma Brito de Moura (Av. 02); indisponibilidade decretada nos autos da Ação Trabalhista nº 1000373-90.2015.5.02.0718, da 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP e promovida por Elma Brito de Moura (Av 03); a penhora executada (Av. 04); e não foi levado a registro/averbação a notícia do falecimento de Karl Heinz Bachmann, tampouco o processamento do inventário ou partilha de bens;. **Da Posse.** Não é possível asseverar quem exerce a posse direta do imóvel. Há indícios de que os herdeiros a exerceriam.. **Dos Débitos de IPTU / ITR sobre o Imóvel.** Conforme pesquisa realizada aos 07 de março de 2018, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU de R\$ 5.248,30 relativos aos exercícios de 2009; 2011; 2015 e 2017 e R\$2.082,78 relativos ao exercício atual. Até a presente data não se verificou o lançamento referente ao exercício de 2018. . **Dos Débitos de Condomínio sobre o Imóvel.** O condomínio informou que o valor executado nestes autos perfazia R\$ 88.215,83 para 29 de janeiro de 2019 (fls. 241/243). Vale recordar que trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança de cotas condominiais

devidas pela unidade 62 do autor (fls. 02/08). Aos 17 de Julho de 2017, a r. Sentença de fls. 287/ss houve bem por julgar "*procedente o pedido do(a) autor(a), e por consequência julgo extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC (2015) para condenar a parte ré ao pagamento de R\$19.137,00, acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pela tabela prática do TJSP, a partir da data da elaboração dos cálculos.*". Os Embargos de Declaração opostos pelo exequente (fls.) face a mesma foram acolhidos apenas para acrescentar "*No mérito, dou-lhes provimento para fazer constar a condenação da requerida ao pagamento do valor referido na petição inicial, qual seja, em R\$ 19.137,00 (dezenove mil, cento e trinta e sete reais), que deverá ser acrescido de juros de 1% ao mês a partir da data da propositurada ação, bem como das parcelas vencidas e não pagas no curso da ação até a data do efetivo pagamento*". O trânsito em julgado operou-se aos 16 de novembro de 2017, conforme certidão de fls... **Avaliação Original do Imóvel:** R\$ 1.005.000,00 para jan/2019. **Avaliação Atualizada: R\$ 1.008.617,99** para **fev/2019. Das Intimações.** Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Espólio de Karl Heinz Bachmann, , na pessoa do Inventariante Luis Carlos Bachmann; de Luiz Carlos Bachmann; de Patrícia Bachmann (CPF 487.264.784-04, RG 32723140); de Adriana Bachmann Carneiro (CPF 890.236.414-34, RG 3.035.406); de Flavia de Almeida Lima Bachmann (CPF 173.706.318-26, RG 27.905.503-1); de Solange Maria de Lima Bachmann (CPF 125.688.428-65, RG 19369031-7); Condomínio Edifício Residencial Flórida, 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.

RAPHAEL AUGUSTO CUNHA

Juiz(a) de Direito

