

**02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE  
CAPITAL/SP**

A **Dra. Andrea Ferraz Musa**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP**– [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br)

**PROCESSO nº: 1009433-56.2015.8.26.0011**

Cumprimento de Sentença – Ação de Cobrança de Despesas Condominiais

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA FLORENÇA**, CNPJ: 02.163.891/0001-22, neste ato representado pelo síndico

**EXECUTADO: LUIS MAURO SANTOS DA SILVA**, CPF: 240.248.302-44 e sua cônjuge ou companheiro, se casado for.

**INTERESSADOS:**

- **Caixa Econômica Federal – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)
- **02ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP**, processo n. **1001270-58.2013.5.02.0502**.
- **01ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP**, processos n. **1000280-04.2012.5.02.0502**; e, **0001243-66.2011.5.02.0501**.
- **02ª Vara do Trabalho de Cotia/SP**, processo n. **1001155-70.2015.5.02.0242**
- **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, na pessoa de seu representante legal
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **11/09/2020**, às **15:00hs**, e termina no dia **16/09/2020**, a partir das **15:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 553.032,83** (quinhentos e cinquenta e três mil, trinta e dois reais e oitenta e três centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **16/09/2020**, às **15:01hs**, e termina no dia **06/10/2020**, a partir das **15:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 276.516,41** (duzentos e setenta e seis mil, quinhentos e dezesseis reais e quarenta e um centavos), correspondente a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 10) QUE EXECUTADO DETÉM SOBRE UM APARTAMENTO, SOB Nº 23, LOCALIZADO NO 2º ANDAR DO EDÍFICIO PIAZZA FLORENÇA, SITUADO A RUA TRÊS IRMÃOS Nº 36, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ**, com a área privativa ou útil de 76,00m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão não proporcional de 21,670m<sup>2</sup>, correspondente a 01 VAGA indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 31,236m<sup>2</sup>, e a área real total de 128,906m<sup>2</sup>, correspondendo lhe a fração ideal do terreno de 1,4706% e uso comum do edifício.

**Conforme Laudo de Avaliação (fls. 94/168)**, o apartamento é composto por 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, cozinha, banheiros, e área de serviço com dependências de empregada. O edifício possui ainda, área de lazer como: quadra poliesportiva, churrasqueira, playground e salão de festas.

**Valor histórico de avaliação:** R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais), em março de 2018.

**Valor atualizado de avaliação:** R\$ 553.032,85 (quinhentos e cinquenta e três mil trinta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em julho de 2020.

**Matrícula nº 136.921 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.**

**DEPOSITÁRIO:** Luis Mauro Santos da Silva

**CONTRIBUINTE nº: 101.414.0152-3**, antigo nº 101.414.005-5/0006-3

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 52.827,22** (cinquenta e dois mil oitocentos e vinte e sete reais e vinte e dois centavos), em março de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

**DO ÔNUS:** A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 41 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 12** da matrícula acima indicada. Consta, no **R. 10**, que o referido bem imóvel foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – dívida

de R\$ 277.389,30, conforme fls. 83. Consta, na **AV. 11**, que o referido bem imóvel foi **PENHORADO** por ordem da 02ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP, processo nº 1001270-58.2013.5.02.0502. Consta, na **AV. 16**, que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** por ordem da 01ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP, processo n. 1000280-04.2012.5.02.0502. Consta na **AV.18, ARRESTO dos direitos do fiduciante decorrentes do contrato de alienação fiduciária (R. 10)** nos autos nº 100891-20.2013.5.02.0502, que tramitam perante a 02ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP. Consta na **AV.19** que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** por ordem da 02ª Vara do Trabalho de Cotia/SP, processo n. 1001155-70.2015.5.02.0242. Consta na **AV.20** que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** por solicitação do Juízo Auxiliar de Conciliação da 01ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP, processo nº 0001243-66.2011.5.02.0501. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 18.586,38 (dezoito mil, quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e oito centavos), relativos aos exercícios de 2012 a 2019; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 1.386,60 (um mil trezentos e oitenta e seis reais e sessenta centavos), relativo ao exercício de 2020. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

**DO IMÓVEL:** Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), em conformidade com o

disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

**DOS LANCES:** Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [comercial@hastavip.com.br](mailto:comercial@hastavip.com.br) (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

Ficam, ainda, o executado, **LUIS MAURO SANTOS DA SILVA**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA FLORENÇA**, neste ato representado pelo **síndico**, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros – **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**); **02ª VARA DO TRABALHO DE TABOÃO DA SERRA/SP; 01ª VARA DO TRABALHO DE TABOÃO DA SERRA/SP; 02ª VARA DO TRABALHO DE COTIA/SP; OCUPANTE DO IMÓVEL; E, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, na pessoa de eu representante legal – e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Andrea Ferraz Musa**

Juíza de Direito