



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1038810-31.2017.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Triomphe**
 Executado: **Beatriz Patricia Maestri**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU BEATRIZ PATRICIA MAESTRI, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIOMPHE, CNPJ: 60.903.242/0001-17, em face de BEATRIZ PATRICIA MAESTRI, CPF: 143.638.148-70, PROCESSO Nº 1038810-31.2017.8.26.0002

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Eurico Leonel Peixoto Filho, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, em especial à Prefeitura de São Paulo/SP, na pessoa de seu representante legal, a eventuais ocupantes do imóvel e à 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital /SP, processo nº 1014066-74.2014.8.26.0002, que será realizado leilão público pela Gestora HASTA VIP - www.hastavip.com.Br

1º LEILÃO: Inicia no dia 11/09/2020, às 15:00hs, e termina no dia 15/09/2020, a partir das 15:00hs. **VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.432.705,26** (um milhão, quatrocentos e trinta e dois mil, setecentos e cinco reais e vinte e seis 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 15/09/2020, às 15:01hs, e termina no dia 07/10/2020, a partir das 15:00hs. **VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 859.443,15** (oitocentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e três reais e quinze centavos), correspondente a 60% do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 51, LOCALIZADO NO 5º ANDAR, DO “EDIFÍCIO TRIOMPHE”, SITUADO À RUA BARÃO DE CAMPOS GERAIS, Nº 173, REAL PARQUE - MORUMBI, NO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA, com a área privativa de 293,16 metros quadrados, a área comum de 256,759 metros quadrados, e a área total de 549,919 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,6435% no terreno e demais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

coisas de propriedade comum do condomínio; a esse apartamento corresponde o direito de uso de 03 (três) vagas na garagem coletiva do edifício, sob nºs 5-A, 5-B e 5-C.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 243/302): Tomou-se por base a vistoria em outro apartamento do mesmo Condomínio. O bem é composto pelos seguintes ambientes: 02 Suítes, 02 Dormitórios; 01 Banheiro Social; Circulação; Copa; Cozinha; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala com Lareira; Lavabo; Área de Serviço; 02 Dormitórios de Empregada e Banheiro da Empregada. O Condomínio possui as seguintes áreas de lazer: futura quadra; área de descanso; spa (em obras); sauna (em obras); sala para massagem (em obras); e, sala de ginástica.

Valor histórico de avaliação: R\$ 1.432.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e dois mil reais), em maio de 2020.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 1.432.705,26 (um milhão, quatrocentos e trinta e dois mil, setecentos e cinco reais e vinte e seis centavos), em julho de 2020. Matrícula nº 123.672 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. DEPOSITÁRIO: Beatriz Patrícia Maestri CONTRIBUINTE nº: 300.046.0177-4.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 210.456,78 (duzentos e dez mil, quatrocentos e cinquenta e seus reais e setenta e oito centavos), em maio 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. 164/165 dos autos do processo em epigrafe, bem como na AV. 03 da matrícula acima indicada. Consta, na AV. 02, **PENHORA** nos autos nº 1014066-74.2014.8.26.0002, que tramita perante a 07ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Conforme consulta feita em 17 de julho de 2020 no website da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, **constam débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa, no valor de R\$ 133.097,36** (cento e trinta e três mil, noventa e sete reais e trinta e seis centavos), relativos aos exercícios de 2016/2019; bem como **débitos de IPTU, no valor de R\$ 46.655,66** (quarenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), relativos aos meses de janeiro a julho do 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor 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 apreendido, o qual será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. **DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal 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.

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). Segundo a r. decisão de fls. 316/319, **quando o preço for pago a prazo**, o Juízo deve ser consultado e fará a avaliação ANTES do Leiloeiro aceitar a proposta de parcelamento e seu recebimento. Os termos de caução ou hipoteca devem ser lavrados em Cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não poderá receber o valor de sinal, o qual só o fará após a decisão deste Juízo. Com a autorização do Juízo, o arrematante prestará a caução ou hipoteca e, com a lavratura do respectivo Auto de Caução/Hipoteca, o arrematante estará autorizado a depositar, em Juízo, os 25% (vinte e cinco por cento) do sinal e as parcelas subsequentes. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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 email ao arrematante. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, a executada, **BEATRIZ PATRÍCIA MAESTRI**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIOMPHE**, na pessoa de seu síndico, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros - **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**, na pessoa de seu representante legal; **OCUPANTE DO IMÓVEL**; e, **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, processo nº **1014066-74.2014.8.26.0002 (penhora)** - e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 21 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**