

45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Guilherme Ferreira da Cruz**, MM. Juiz de Direito da 45ª Vara Cível do Foro Central 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

PROCESSO nº: 1097603-28.2015.8.26.0100

Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CONJUNTO YUMA, CNPJ: 53.832.150/0001-28, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADA: MARINA KONO, CPF: 015.664.448-70;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credora hipotecária**);
- **Prefeitura de São Paulo/SP**, na pessoa de seu representante legal
- **Ocupante do imóvel**

1º LEILÃO: Inicia no dia **18/09/2020**, às **16:00hs**, e termina no dia **22/09/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 360.836,79 (trezentos e sessenta mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e nove 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 **22/09/2020**, às **16:01hs**, e termina no dia **14/10/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 180.418,39 (cento e oitenta mil, quatrocentos e dezoito reais e trinta e nove centavos), correspondente a **50%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO NÚMERO 119, NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO REGINA, BLOCO "B", DO CONJUNTO YUMA, NA RUA SANTO AMARO, Nº 766 (ENTRADA PRINCIPAL), NO 17º SUBDISTRITO BELA VISTA, com a área privativa de 82,84m², área comum da 50,39m², área total de 133,23m² e fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,600% ou 15,432m².

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 97/127), imóvel situa-se na Rua Santo Amaro, nº 766, 11º andar, apto. 119, Bloco Regina Condomínio Conjunto Yuma, CEP: 01315-030, Bela Vista, São Paulo/SP. As vagas de garagem localizam-se nos subsolos, porém, é cobrado uma taxa mensal de uso, diretamente na taxa condominial, ou seja, as vagas não pertencem aos proprietários das unidades. As características principais do apartamento são: - 02 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. Como área de lazer, só há salão de festas.

Valor histórico de avaliação: R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), em maio de 2018.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 360.836,79 (trezentos e sessenta mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e nove centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 50.017 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

DEPOSITÁRIO: Marina Kono, CPF: 015.664.448-70.

CONTRIBUINTE nº: 006.060.0230-8 (R.03 e fls. 100).

DO DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 51.475,39** (cinquenta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta e nove centavos), para agosto de 2017, a ser atualizado até a arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 36 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 08** da matrícula acima indicada. Consta, no **R. 07, HIPOTECA** para a Caixa Econômica Federal que, conforme fls. 220, o débito atualizado para março de 2019 é de R\$ 12.166,17 (doze mil, cento e sessenta e seis reais e dezessete centavos), para março de 2019. Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São Paulo, **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 29.507,46 (Vinte e nove mil,

quinientos e sete reais e quarenta e seis centavos), relativos aos exercícios de 2006 a 2009 e 2011 a 2016; bem como **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 467,79 (quatrocentos e sessenta e sete reais e setenta e nove centavos), relativos aos meses de fevereiro 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.

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 apregoado.

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). 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 lances 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, remissão 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.

Fica, ainda, a executada, **MARINA KONO**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO CONJUNTO YUMA, na pessoa de seu representante legal, 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 hipotecário); PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP, na pessoa de seu representante legal; e, Ocupante do imóvel** - e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.
São Paulo, 20 de julho de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Ferreira da Cruz

Juiz de Direito