

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA DA COMARCA DA
CAPITAL/SP**

A **Dra. Claudia Felix de Lima**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca da Capital/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0008967-69.2016.8.26.0003 - Cobrança de Condomínio

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA SALLES, CNPJ: 66.056.318/0001-00, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADOS: MILENE HARUMI TAKANO, CPF: 289.370.428-00

INTERESSADOS:

- **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)
- **Prefeitura de São Paulo**
- **Ocupante do imóvel**
- **30ª Câmara de Direito Privado do E. TJ/SP, Agravo em Recurso Especial nº 2155925-57.2020.8.26.0000**

1º LEILÃO: Início em **05/03/2021**, às **16:00hs**, e término em **09/03/2021**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 282.475,39**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **09/03/2021**, às **16:01hs**, e término em **30/03/2021**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 169.485,23**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DERIVADOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.13) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº

434, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO "CARMEN SALLES", INTEGRANTE DO CONJUNTO CONDOMÍNIO VILA SALLES, SITUADO À AVENIDA EUROPA E RUAS GUATEMALA (ATUAL RUA ANTONIO LOUREIRO, CONFORME AV. 7) E ANTILHAS, NA VILA SANTA CATARINA, NO 42º SUBDISTRITO -

JABAQUARA, contendo a área útil de 56,3000 ms², a área comum de 30,7012 ms² e área total de 87,0012ms², correspondendo-lhe sobre o terreno a fração ideal de 29,4986 ms² ou 1,3936%. O referido conjunto está construído em terreno já perfeitamente caracterizado na matrícula nº 4.162 deste Registro. **Consta do Laudo**

de Avaliação (fls. 181/246): Localizado na Rua Antônio Loureiro, nº 25, esquina com as Ruas Atos Damasceno e Conselheiro Elias de Carvalho, Vila Santa Catarina, nesta Capital de São Paulo. O condomínio é composto por playground, piscina, salão de festas e churrasqueira. A unidade possui a vaga de garagem nº 66, a qual não foi objeto de penhora e não será leiloada. O imóvel possui sala para dois ambientes (estar e jantar); 2 dormitórios convencionais; 2 banheiros; cozinha e área de serviço.

O imóvel encontra-se ocupado. **CONTRIBUINTE Nº:** 089.202.0034-3 (Av. 6).

Matrícula: 21.717 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

DEPÓSITÁRIO: a executada. **Avaliação:** R\$ 271.000,00, em setembro de 2020.

Débito da ação: R\$ 66.022,99, em dezembro de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação, que não serão arcados pelo arrematante.

I - ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 90 dos autos, bem como na **AV. 14** da matrícula. Consta, no **R. 13, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor à Caixa Econômica Federal, cuja dívida perfaz a quantia de R\$ 47.931,16, para março de 2020. De acordo com a r. decisão de fls. 294, houve a reconsideração da r. decisão de fls. 152/153 para declarar a penhora dos direitos de alienação fiduciária. Consta pendência de julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 2155925-57.2020.8.26.0000, da 30ª Câmara de Direito Privado do E. TJ/SP. Não constam débitos fiscais pendentes sobre o bem. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

II - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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 sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. O valor da arrematação será distribuído aos credores e entregue conforme a ordem de preferência. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados a pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante.

III - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

IV - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, CPC); e, **b) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Nos casos de remição e desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. E também, se houver composição após a publicação de editais, as partes

deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente¹.

VI - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VII - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

Dra. Claudia Felix de Lima

Juíza de Direito

¹ Decisão de fls. 256/257