

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

O **Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro 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: 1020506-86.2014.8.26.0002/01 - Condomínio em Edifício;

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TIRRENO, CNPJ: 68.153.147/0001-55, por seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **JOSÉ CARLOS MAIORANO**, CPF: 332.909.708-68 (**depositário**);
- **MARIA APARECIDA DA SILVA MAIORANO**, CPF: 332.909.708-68;

INTERESSADOS:

- **Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca da Capital/SP, processo nº 0275654-09.0600.8.26.0090 (275.654/06);**
- **6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, processo nº 0015400-88.2004.5.15.0093, 017472001670090005;**
- **17ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, processo nº 7532200465109002 (0753200-52.2004.5.09.0651);**
- **6ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, processo nº 255892000006090006 (2558900-90.2000.5.09.0006);**
- **1ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, processo nº 03245200400109008 (0324500-44.2004.5.09.0001);**
- **2ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, processo nº 039202006892090008 (0392000-05.2006.5.09.0892);**
- **Vara do Trabalho de Palmeira das Missões/RS, processo nº 0020100-64.2003.5.04.0541;**
- **12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 100420-43.2018.5.02.0012;**

- **4ª Vara Federal de Guarulhos/SP, processos nº 5009816-65.2019.4.03.6100, 0010226-59.2016.4.03.6119;**
- **1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, processo nº 0174700-74.2001.5.09.0670;**
- **EDUARDO TORRES CEBALLOS, OAB/SP: 105.097;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Início em **02/07/2021**, às **15:00hs**, e término em **05/07/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.339.062,77**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **05/07/2021**, às **15:01hs**, e término em **26/07/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 803.437,66**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO "EDIFÍCIO TIRRENO", SITUADO NA RUA ADALÍVIA DE TOLEDO Nº 286, REAL PARQUE, 30º SUBDISTRITO-IBIRAPUERA, contendo a área útil de 260,30 metros quadrados, a área comum de 174,196 metros quadrados, a área comum de garagem (4 vagas) 90,48 metros quadrados, a área total de 524,976 metros quadrados e a fração ideal de terreno de 11,7176%. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 87/123):** Apartamento de nº 31, localizado no 3º andar do "Edifício Tirreno", situado a situado na Rua Adalvívia de Tolêdo, nº 286, Paineiras do Morumbi, São Paulo, contendo 4 dormitórios sendo 2 suítes, 1 banheiro, copa, sala, sala de jantar, lareira, churrasqueira, área de serviço, lavabo, quarto de empregada e despensa. **Matrícula: 221.007 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 35/36 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta, na **AV. 01, PENHORA** derivada dos autos nº 0275654-09.0600.8.26.0090 (275.654/06), da Vara de Execuções Fiscais Municipais da

Comarca da Capital /SP. Consta, na **AV. 03, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 154008820045150093 (0015400-88.2004.5.15.0093), da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 7532200465109002 (0753200-52.2004.5.09.0651), da 17ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR. Consta, na **AV. 05, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 017472001670090005, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV. 06, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 03245200400109008 (0324500-44.2004.5.09.0001), da 1ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR. Consta, na **AV. 07, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 255892000006090006 (2558900-90.2000.5.09.0006), da 6ª Vara do Trabalho de Curitiba/SP. Consta, na **AV. 08, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 039202006892090008 (0392000-05.2006.5.09.0892), da 2ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR. Consta, na **AV. 09, PENHORA** derivada dos autos nº 03920-2006.892.09.00.8 (0392000-05.2006.5.09.0892), da 2ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR. Consta, na **AV. 11, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 0020100-64.2003.5.04.0541, da Vara do Trabalho de Palmeira das Missões/RS. Consta, na **AV. 12, PENHORA** derivada dos autos nº 100420-43.2018.5.02.0012, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 5009816-65.2019.4.03.6100, oriundo do Processo nº 0010226-59.2016.4.03.6119, da 4ª Vara Federal de Guarulhos/SP. Consta, na **AV. 14, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 0174700-74.2001.5.09.0670, da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR. **Conforme decisão proferida nos atos (fls. 406/407)** tendo em vista que os débitos (tributário e condominial) possuem natureza “propter rem”, foi determinada a preferência do crédito tributário, independentemente de anterior penhora. **Conforme decisão proferida pela Egrégia 36ª Câmara de Dir. Privado do Tribunal de Justiça de SP, em sede de Agravo de instrumento (fls. 698/701 e fls. 725/726)**, autorizando a inclusão de informação no edital de que o arrematante não arcará com as despesas condominiais anteriores à aquisição cujo valor exceder o da arrematação, pois próprio credor abriu mão da prerrogativa de reclamar o saldo de seus haveres do

adquirente por arrematação. **CONTRIBUINTE¹ n°:** 300.044.0383-2; em pesquisa realizada em 30 de abril de 2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.088.463,40.

DEPÓSITÁRIO: José Carlos Maiorano, CPF: 332.909.708-68. **Avaliação:** R\$ 1.158.000,00, em abril de 2018.

Débito da ação: R\$ 786.052,00, em janeiro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - 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. Débitos tributários (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 em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário. **Débitos condominiais permanecerão na responsabilidade do atual devedor, na hipótese de o valor de arrematação não ser suficiente para sua quitação, conforme decisão proferida no Agravo de Instrumento nº2040099-80.2020.8.26.0000.**

II - 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. Este edital, ainda, será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo

¹ <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo²; e, **c) 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 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser 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.

VI - 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.

² A proposta deve ser por escrito, sem preço considerado como vil e conterà a oferta do pagamento com o sinal de 25% à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, se for bem móvel, ou hipoteca do próprio bem, se imóvel. Segundo a r. decisão de fls. 721/722, **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.

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.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 30 de abril de 2021.

Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho

Juiz de Direito