

**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 conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0025498-05.2017.8.26.0002 - Despesas Condominiais;

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRAGE TOWER, CNPJ: 19.597.314/0001-41, por seu representante legal;

EXECUTADO: MASSA FALIDA HACHUL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 69.127.157/00001-89, por seu representante legal **GUSTAVO HENRIQUE SAUER DE ARRUDA PINTO**, CPF: 022.745.988-19;

INTERESSADOS:

- **GUSTAVO HENRIQUE SAUER DE ARRUDA PINTO**, CPF: 022.745.988-19, OAB/SP: 102.907 (**Síndico/Administrador Judicial**);
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pelo promotor de justiça designado;
- **3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0834048-17.1998.8.26.0100;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Início em **10/12/2021**, às **15:00hs**, e término em **15/12/2021**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 913.087,94**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **15/12/2021**, às **15:01hs**, e término em **02/02/2022**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 547.852,76**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO COBERTURA Nº 121, LOCALIZADO NO 12º ANDAR E COBERTURA, DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL “EDIFÍCIO MIRAGE TOWER”, SITUADO NA RUA RAFAEL CARROZZO, S/Nº, ESQUINA COM A RUA SHIBATA MIYAKASHI, NO 30º SUBBDISTRITO IBIRAPUERA, com a área privativa de 145,45m², incluindo o direito ao uso do armário nº 23, localizado no 2º subsolo; a área comum de garagem de 44,88m² com o direito a 2 (duas) vagas localizadas no 1º ou 2º subsolos, em locais individuais e indeterminados, na garagem coletiva do edifício; a área comum de 102,34m², e a área total de 292,67m², correspondendo a fração ideal de 6,3690% no terreno. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 99/121 e fls. 136):** O imóvel está situado na Rua Rafael Carrozzo, nº 100, Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP, sendo que o apartamento está no contrapiso e tem grande área descoberta, trata-se de cobertura com excelente vista; Nunca foi utilizado; Parede da escada com acesso à cobertura, descascando; o imóvel não pode ser utilizado sem que haja uma reforma e por outro lado as ótimas condições que o prédio oferece. **Matrícula: 221.129 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 75/76 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta, na **AV. 02, ARRECADAÇÃO** derivada dos autos nº 0834048-17.1998.8.26.0100, da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, em virtude da falência decretada naquele feito. **Conforme decisão proferida nos autos (fls. 165)**, o arrematante adquirirá o bem livre de qualquer ônus, sejam débitos condominiais anteriores à arrematação por se tratar de aquisição originária; sejam débitos do IPTU, vez que estes se sub-rogam sobre o preço-lanço. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 170.043.0028-4 (área maior); em pesquisa realizada em 17 de novembro de 2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 534.861,91. **DEPÓSITÁRIO: Hachul Engenharia e**

¹ <http://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaPagamento/Pesquisar>

Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ: 69.127.157/0001-89, representada por seu administrador judicial **Gustavo Henrique Sauer de Arruda Pinto**, CPF: 022.745.988-19. **Avaliação:** R\$ 759.712,50, em setembro de 2018.

Débito da ação: **R\$ 617.439,03**, em setembro 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. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 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.

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 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em

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. 479 a 482, **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.

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, 17 de novembro de 2021.

Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho

Juiz de Direito