

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A **Dra. Ana Lucia Fusaro**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 0003399-40.2013.8.26.0565 - Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÂNGELO PIOTO, CNPJ: 01.009.032/0001-10, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **MARIETA AYRES**, CPF: 259.250.048-09;
- **SANDRA REGINA JORDAN AYRES BESSA**, CPF: 101.071.758-86;
- **LUIS CARLOS MAGALHÃES BESSA** CPF: 083.402.978-21;

INTERESSADOS:

- **Prefeitura de São Caetano do Sul/SP;**
- **Ocupante do Imóvel;**
- **03ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP, processo nº 0006385-69.2010.8.26.0565 (ordem nº 716/2010);**
- **Comarca de São Caetano Do Sul/SP - Serviço De Anexo Fiscal, Processo nº 1502756-37.2015.8.26.0565, e nº 1502846-45.2015.8.26.0565;**

1º LEILÃO: Início em **25/04/2022**, às **15:00hs**, e término em **28/04/2022**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 473.125,88**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **28/04/2022**, às **15:01hs**, e término em **19/05/2022**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 283.875,52**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO 34, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO OU 3º ANDAR DO “EDIFÍCIO ÂNGELO PIOTO”, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL, NA RUA SENADOR FLAQUER, N 170, COM ÁREA ÚTIL DE 78,2431M2, A ÁREA COMUM DE 18,3302M2, A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 96,5733M2, e a fração

ideal do terreno e demais coisas comuns de 6,80084%, localizados nos fundos e à esquerda do edifício, no sentido de quem da via pública olhar o prédio, composto de 1 sala, dois quartos, banheiro social, hall de circulação e cozinha com área de serviço, confrontando-se pela frente com a área de iluminação e hall de circulação por onde tem sua entrada; pelo lado direito com o apartamento final “3” e hall de circulação; pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício; e, pelos fundos, com a parede de fundos do edifício que divide com o estacionamento descoberto, estando cadastrado na prefeitura municipal local, conforme inscrição nº 08.065.085”. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 214-287):** o imóvel está situado em edifício composto por um pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada. O edifício não dispõe de elevador. Possui porteiro eletrônico, sistema de interfones e antena coletiva de TV. O imóvel é composto por sala com terraço, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. **Matrícula: 23.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 190 dos autos, bem como na **AV. 02** da matrícula. Consta, na **AV.03**, que a **parte ideal de 60% do referido imóvel foi penhorada** derivada dos autos nº 0006385-69.2010.8.26.0565 (ordem nº 716/2010), da 03ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP. Consta, na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE da parte ideal de 60% do imóvel** derivada dos autos nº 1502756-37.2015.8.26.0565, da Comarca de São Caetano Do Sul/SP - Serviço De Anexo Fiscal. Consta, na **AV. 5, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1502846-45.2015.8.26.0565, da Comarca de São Caetano Do Sul/SP - Serviço De Anexo Fiscal. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 08.065.0085; consta nos autos fls. 472, débitos fiscais no valor e R\$: 27.783,53,

¹ <https://webpref.saocaetanodosul.sp.gov.br/tbw/servlet/controle>

entretanto em pesquisa realizada em 15 de março de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 55.357,92. **DEPÓSITÁRIO:** os executados conforme termo e penhora de fls. 190 dos autos. **Avaliação:** R\$ 334.000,00, em novembro de 2015.

Débito da ação: R\$ 40.95475, em fevereiro de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação 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.

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. Juízo; 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 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 Caetano do Sul, 15 de março de 2022.

Dra. Ana Lucia Fusaro

Juiz de Direito