

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

A **Dra. Marian Najjar Abdo**, MMa. Juíza 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: 0020818-69.2020.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **CAMILA COELHO PEREIRA SPINELLI**, CPF: 166.650.738-58;
- **AULUS PLAUTIUS COELHO PEREIRA NETO**, CPF: 271.647.268-84;
- **FLÁVIO NOSCHESI**, CPF: 022.743.128-69;
- **RICARDO NOSCHESI**, CPF: 091.114.468-46.

Executados:

- **RICARDO ARAÚJO GLAZ**, CPF: 394.796.548-65;
- **DANIELLE GLAZ CIEHL**, CPF: 394.796.488-90;
- **VANESSA ARAÚJO GLAZ**, CPF: 368.293.648-33;
- **ROBERTA FUSER HUNNICUTT**, CPF: 298.653.158-07, representado o herdeiro falecido **DANIEL GLAZ**, CPF: N/C.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANNA**, CNPJ: N/C, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL;

- **MÁRCIA COTAET**, CPF: 855.232.328/15 (**PROPRIETÁRIA**);
- **VICENTE FAUSTO MARTIRE**, CPF: 170.411.988-04;

1º LEILÃO: Início em **16/09/2022**, às **16:00hs**, e término em **21/09/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.529.201,51**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **21/09/2022**, às **16:01hs**, e término em **19/10/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$1.517.520,90**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SUCESSÓRIOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO DONA ANNA, situado na rua Piauí, nº 1.149, no 7º Subdistrito - Consolação, com área privativa de 202,20m², área de serviço de 47,56m² e área bruta de 249,76m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0768715% no terreno. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 1227/1273):** O Residencial denominado "Edifício Dona Anna" composto por 1 bloco, com andara térreo e 12 pavimentos, contendo 1 apartamento por pavimento, 2 elevadores, escada de incêndio e 2 subsolos. O apartamento possui a seguinte distribuição: Sala com 3 ambientes, lavabo, 3 quartos sendo 1 suíte, banheiro no corredor, copa, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro de empregada. **Matrícula: 79.671 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem fls. 171 dos autos. Consta, na R.3, que o imóvel foi alienado pelo Espólio de Issac Glaz e Augusta Finkelstein Glaz (genitores do executado Jacques Glaz) a Maria Cotaet. Pela decisão de fls. 374/376 dos autos, foi reconhecida a **FRAUDE À EXECUÇÃO** da alienação registrada na R.3, continuando os bens alienados a integrar o patrimônio do alienante em relação ao

exequente. Consta, às fls. 743, o falecimento do executado Jacquez Glaz; Consta, à fl. 1149, a substituição do polo passivo pelos herdeiros do executado. Consta, à fl. 745, o falecimento da exequente e a substituição do polo ativo por seus herdeiros. Consta, às fls. 1460/1462, acórdão prolatado nos Mandado de Segurança, autos n. 2085854-59.2022.8.26.0000, não conhecendo do Mandado impetrado, pendente de trânsito em julgado. **CONTRIBUINTE¹ nº: 011.099.0134-8;** em pesquisa realizada em julho de 2022, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ R\$4.028,84, referente a parcelas não vencidas do exercício de 2022. **DEPOSITÁRIO:** Antônio Hamilton de Castro Andrade Júnior, OAB/SP nº 71.797. **Avaliação:** R\$ 2.225.000,00, em maio de 2021.

Débito da ação: R\$ 2.164.623,80, em junho de 2022, 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. **Conforme decisão de fls. 1468/1472 dos autos:** “ O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel,

1

hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante².

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. Juízo³; 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

² REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019).

³ Segundo a r. decisão de fls. 1468/1472 dos autos: "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. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **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.

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 Paulo/SP, 28 de julho de 2022.

Dra. Marian Najjar Abdo

Juíza de Direito