

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL/SP**

A **Dra. Rosana Moreno Santiso**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0000596-19.2021.8.26.0011** – Cumprimento de sentença.

**Exequente: ESPÓLIO DE JOSÉ CARLOS JABUR MALUF** representado por sua inventariante, **SANDRA JABUR MALUF, CPF: 248.524.828-10;**

**Executado: EL KABONG GRILL BAR E RESTAURANTE LTDA, CNPJ: 96.330.055/0001-39**, na pessoa do seu representante legal;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **SIMON KOZLOWSKI, CPF: 001.229.108-00 (proprietário registral);**
- **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DO LESTE, CNPJ: 03.321.812/0001-27**, na pessoa do seu representante legal;
- **32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0225287-89.2011.8.26.0100;
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1042934-78.2022.8.26.0100;

**1º Leilão**

Início em 27/01/2023, às 14:30hs, e término em 30/01/2023, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 218.284,04, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 30/01/2023, às 14:31hs, e término em 27/02/2023, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 109.142,02, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO N. 93, LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO BLOCO "A", DO "CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DO LESTE", SITUADO A RUA PONTE SERRADA, NÚMERO 39, NO DISTRITO DE ITAQUERA,** encerrando uma área real privativa de 52,460m<sup>2</sup>, área real comum de 48,395m<sup>2</sup> (nesta incluída a área referente a uma vaga na garagem coletiva do conjunto), área real total de 100,855m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,9615%.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 265/305):** Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, água, luz, gás e telefone. Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 2,2km da estação ferroviária mais próxima (estação Corinthians Itaquera – Linha Vermelha do metrô), aproximadamente 20 minutos andando. Possui grande infraestrutura local, tais como mercados, hortifrutis, restaurantes, escolas, lojas de bairro, parques e outros. Próximo a Avenida Itaquera que liga os bairros de Itaquera e Carrão.

**Matrícula:** 202.223 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 173 dos autos, bem como na **AV.9** da matrícula. Consta dos autos, às fls. 135/136, que a penhora foi deferida em razão do imóvel ter sido dado em caução por seu proprietário. Consta na **AV.7**, que o imóvel desta matrícula foi dado em **CAUÇÃO** para garantia de contrato de locação do imóvel situado na Rua Mateus Grou, n. 19, Pinheiros, São Paulo/SP; Consta na **AV.8**, a proibição da alienação do imóvel desta

matrícula até ulterior deliberação, derivada dos autos n. 0225287-89.2011.8.26.0100, da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, cujo autos, em consulta ao TJSP, transitaram em julgado, sendo a demanda julgada improcedente; Consta na **AV.10, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1042934-78.2022.8.26.0100, da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP; Consta na **AV.11, ARRESTO** do imóvel derivado dos autos n. 1042934-78.2022.8.26.0100, da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP; Consta dos autos, às fls. 333-337, a existência de débitos condominiais no valor de R\$52.659,11, para outubro de 2022.

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 114.142.0084-5; em pesquisa realizada em outubro de 2022, não **há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** Simon Kozlowski.

**Avaliação:** R\$ 219.630,00, em junho de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 166.035,06, em janeiro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

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.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

---

<sup>1</sup> [https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta\\_ipu/frm07\\_SelecaoIPTU.aspx](https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_ipu/frm07_SelecaoIPTU.aspx)

### Hipoteca e penhoras

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

### Pendências

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.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

## 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](http://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

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** 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 ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

#### 4 Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão 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**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

#### 5 Falta de pagamento



**Atraso no 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



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

#### 6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

ⓘ **Observações**

• **Regras do leilão:** 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 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



São Paulo, 25, outubro de 2022.

**Dra. Rosana Moreno Santiso**

Juíza de Direito