

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X- IPIRANGA COMARCA DA CAPITAL/SP

O Dr. **CARLOS ANTONIO DA COSTA**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002101-02.2019.8.26.0010 - (Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais);

Exequente: CONDOMÍNIO CONJUNTO PANORAMA, CNPJ: 53.989.794/0001-24, por seu representante legal;

Executado: TÂNIA MORAES RAMOS, CPF: 990.895.568-34;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal (**Credor Fiduciário**);
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **52ª Vara do Trabalho de São Paulo-TRT 2ª Região, processo nº 0196600-71.1991.5.02.0052**;
- **35ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-TRT 3ª Região, processo nº 0032300-77.2008.5.03.0114**;

1º Leilão

Início em 07/06/2024, às 14:00hs, e término em 10/06/2024, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 904.215,26, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024¹.

¹ O valor do arremate será atualizado até o mês em que se efetivar a alienação judicial.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 10/06/2024, às 14:01 hs, e término em 01/07/2024, às 14:00 hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 452.107,63, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA EXCUTADA TÂNIA MORAES RAMOS POSSUI (ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA AV. 23) SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 91 (AV. 02), NO 9º ANDAR DO BLOCO III DO EDÍFICIO CONJUNTO PANORAMA, à Rua Vergueiro 6463, esquina com a Av. Gentil de Moura, no Ipiranga, 18º subdistrito, com área útil de 116,33 m², área comum de 69,942 m², área total de 186,272 m², com a correspondente fração ideal no terreno de 28,943m² (Av. 03).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 298/308): Apartamento constituído por 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala com 2 (dois) ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço com dependências de empregada, e uma vaga de garagem no subsolo.

Matrícula n.º: 13.923 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 357 dos autos, bem como na Av. 24-13.923 desta matrícula. Consta na **AV. 17 e AV. 23 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cujo contrato foi registrado sob o nº 102354190682.2 e o saldo devedor é de R\$ 232.752,40, para agosto de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento (fls. 547). Consta na **AV. 25/13.923 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 0196600-71.1991.5.02.0052 da 52ª Vara do Trabalho de São Paulo-TRT 2ª Região. Consta na **AV. 26/13.923 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 0032300-77.2008.5.03.0114 da 35ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-TRT 3ª Região. **Conforme decisão judicial de fls. 539**, foi estipulado como ordem de preferência para o pagamento dos débitos da executada com o saldo da arrematação da seguinte forma: primeiramente será realizado o pagamento do IPTU, na sequência para o pagamento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal e, por fim, será realizada a quitação do débito condominial, devido ao exequente. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes. **Conforme informação acostada nas fls. 527**, por meio de assembléia geral extraordinária, decidiu o condomínio exequente **isentar o arrematante** do pagamento de eventual diferença

entre o valor da arrematação e o valor do débito perseguido pelo exequente, considerando a ordem de preferência acima apontada. **CONTRIBUINTE n.º** 043.082.0086-5 (Av. 09); Débito fiscal (IPTU) no valor de R\$ 29.991,92, em março de 2024, a ser atualizado quando do efetivo pagamento. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 745.000,00, em março de 2021.

Débito da ação: R\$ 235.477,97 em 13 de outubro de 2022, 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

Penhoras

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 (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. Seguindo determinação judicial o valor do arremate será atualizado até o mês em que se efetivar a alienação judicial.

 **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. **Conforme decisão de fls. 503 o pagamento parcelado deverá ser evitado**, pois a experiência forense demonstra que o pagamento de 75% do valor da proposta, em até 30 meses, retarda a satisfação do crédito exequendo e o repasse, aos litigantes, de seus respectivos valores, circunstâncias essas

indesejáveis para as partes e Justiça, **ficando determinado que em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo nomeará administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com os honorários desse administrador judicial.**

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 depósito judicial.

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.



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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 28 de março de 2024.

Dr. CARLOS ANTONIO DA COSTA

Juiz de Direito