

## **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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: 0034807-08.2021.8.26.0100**– Cumprimento de Sentença.

**Exequente: PLANTEL – ALUGUÉIS DE IMÓVEIS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, CNPJ: 13.040.482/0001-55, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: MARIA GERALDA DA SILVA**, CPF: 063.824.037-73;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **EDIFÍCIO COMODORO;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;**
- **11ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 0015799-84.2018.8.26.0100;

**1º Leilão**

Início em 13/05/2024, às 16:00hs, e término em 16/05/2024, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 267.676,56, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/05/2024, às 16:01hs, e término em 13/06/2024, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 133.838,28, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.03) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N. 1602, LOCALIZADO NO 16º ANDAR DO "EDIFÍCIO COMODORO", SITUADO NA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, N. 525, E RUA CONSELHEIRO NÉBIAS**, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, contendo a área privativa coberta de 48,24m<sup>2</sup>, a área de uso comum de 16,85m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 65,09m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8022%, no terreno do edifício.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 156-185):** O Edifício Comodoro, prédio histórico, construído em 1952 como o hotel mais moderno da época em São Paulo. Atualmente é constituído por torre única, com térreo e mais 18 (dezoito) andares, com apartamentos residenciais, duas lojas e um salão/restaurante. Após reformas suas unidades foram comercializadas como apartamentos residenciais. O condomínio possui em sua área comum portaria 24h com câmeras de vigilância, hall de entrada com loja de conveniência, dois elevadores sociais e um elevador de serviço.

**Matrícula:** 118.609 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 122-123 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta, no **R.03, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor de Caixa Econômica Federal. Consta, na **AV. 04, PENHORA**, derivada dos autos nº 0015799-84.2018.8.26.0100, da 11ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Não consta dos autos

o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, cabendo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **Débito condominial:** a apurar.

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 008.051.0190-1 (AV.01); em pesquisa realizada em 09/04/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.383,88. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 262.000,00, em outubro de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 267.196,31, em 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

### 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.

---

<sup>1</sup> [https://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu2024/consulta\\_segunda\\_via.php](https://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu2024/consulta_segunda_via.php)

### **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 exhibir 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, 09 de abril de 2024.

**Dr. Vítor Gambassi Pereira**

Juiz de Direito