

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **J9 EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ nº 20.607.267/0001-59), na pessoa do seu representante legal, credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, movido por **INFINITY TRADE CENTER** (CNPJ 21.065.611/0001-98). Processo nº 1000850-17.2017.8.26.0010 em trâmite perante a **3ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**.

O Dr. Carlos Antônio da Costa, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** O conjunto comercial (ou escritório) nº 1002, localizado no 9º pavimento ou 10º andar do empreendimento denominado "**INFINITY TRADE CENTER**", situado na Rua Silva Bueno, nº 599, no **18º SUBDISTRITO-IPIRANGA**, com a área privativa coberta edificada de 32,280m<sup>2</sup>, a área privativa descoberta de 0,00m<sup>2</sup>, a área privativa total de 32,280m<sup>2</sup>, a área comum coberta edificada de 34,325m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 7,953m<sup>2</sup>, a área comum total de 42,278m<sup>2</sup>, a área total edificada de 66,605m<sup>2</sup>, a área total da unidade de 74,558m<sup>2</sup>, e o coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno de 0,0066013. O terreno no qual está construído o referido empreendimento encerra a área de 1.230,46m<sup>2</sup>. **Cadastro Municipal nº 040.159.0125-8. Matrícula nº 210.761 do 6º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

**OBS:** Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 304/325): "Merece destaque a proximidade com a Av. do Estado e Av. Presidente Wilson, importantes via de acesso da região, fácil acesso ao transporte público, estação do Metrô Sacomã e Ipiranga".

**OBS:** Consta dos autos, às fls. 339/342, manifestação do perito avaliador, informando que o conjunto comercial está adaptado para o uso de uma suíte, para fins de habitação.

**OBS:** Consta na Convenção Condominial (fls.58/67): "CAPÍTULO X-DAS VAGAS DE GARAGEM: Art. 10.5.1: item V: A administradora da Garagem deverá garantir o direito de cada condômino proprietário ou locatário das unidades autônomas de estacionar (01) um veículo de passeio no estacionamento rotativo".

- 2. DA AVALIAÇÃO: R\$ 250.813,00 (setembro/2019 – Conforme fls. 304/325 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 323.911,52 (dezembro/2023 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

- 3. DOS ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.9 (30/04/2019) PENHORA EXEQUENDA**. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU não inscritos no valor de R\$ 3.335,66 (até 13/12/2023 e inscrição em Dívida Ativa referente aos exercícios 2015; 2017 a 2022 no valor de R\$ 36.780,63 (até 13/12/2023). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.
- 4. DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 5. DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 24.348,42 (outubro/2023 – conforme fls. 749/751).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
- 6. DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 25/03/2024, às 10hs00min, e termina em 28/03/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 28/03/2024, às 10h01min, e termina em 25/04/2024, às 10h00min.**

- 7. LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
- 8. CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

**Acrescento que 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 desde já esclarecido que em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial (decisão judicial fls.752).

- 9. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.
- 10. DO PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).  
Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)
- 11. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à Leiloeira Oficial. A comissão da Leiloeira Oficial será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2.152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.  
A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.
- 12. DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM.

Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

- 13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**
- 16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*
- 17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

**18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida **J9 EMPREENDIMENTOS LTDA**, na pessoa do seu representante legal e do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 do mês de dezembro do ano de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**CARLOS ANTÔNIO DA COSTA**

**JUIZ DE DIREITO**