

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 dos requeridos **ESPÓLIO DE AMINADAB DOMINGOS** (CPF 293.596.948-00), na pessoa de sua inventariante, cônjuge e executada **MARIA JOSÉ DOMINGOS** (CPF 404.253.828-26), nos autos do processo de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movido por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL** (CNPJ 68.151.620/0001-65), Processo nº 1000325-59.2022.8.26.0010 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), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** O apartamento nº 204, localizado no 2º andar do Edifício Visconde de Ouro Preto, Bloco A, integrante do Conjunto Residencial Parque Industrial, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.477, esquina com a rua Pelegrino Varani, Jardim Patente, em São João Clímaco, no 18º Subdistrito-Ipiranga, possuindo dito apartamento a área útil de 49,820m², área comum de 24,984m², área total de 74,804m², coeficiente de proporcionalidade de 0,8814% e a fração ideal de terreno de 43,2417m². **Contribuinte nº 119.171.0056-5. Matrícula nº 71.084 do 6º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

OBS 01 Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 181/208): “A Estrada das Lágrimas no trecho onde entesta o Condomínio Conjunto Residencial Parque Imperial é dotada de todos os melhoramentos públicos, como, asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades, entre outros”.

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 181/208): “Região com predominância de construções residenciais, comerciais, restaurantes, comércio de âmbito local e outros, distante 12,5 Km da Praça da Sé e posiciona-se no quadrante Sul”.

OBS 03: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 181/208): “Apartamento composto de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem coberta no pavimento térreo, conforme segue a planta do apartamento”.

- 2. DA AVALIAÇÃO: R\$ 196.000,00 (julho/2023 – Conforme fls. 181/208 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 200.687,01 (março/2024 – 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.

- 3. DOS ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.3 (30/03/1984)** do extrato que serviu de base para a abertura desta matrícula, consta a denominação do Conjunto Residencial PARQUE IMPERIAL e não como por engano ficou constando; conforme **Av.5 (31/03/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel NÃO possui débitos de IPTU e não possui Dívida Ativa. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.
- 4. DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 5. DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 33.205,17 (março/2024).** 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. 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 21/05/2024, às 14hs00min, e termina em 23/05/2024, às 14h00min e; 2ª Praça começa em 23/05/2024, às 14h01min, e termina em 19/06/2024, às 14h00min.
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.232).

9. **DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 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 irretroatável, 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 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 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **ESPÓLIO DE AMINADAB DOMINGOS**, na pessoa de sua inventariante, cônjuge e executada **MARIA JOSÉ DOMINGOS**, 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, 25 do mês de março do ano de 2024.

Eu, _____, **Escrevente, digitei.**

Eu, _____, **Coordenador(a), subscrevi.**

CARLOS ANTÔNIO DA COSTA

JUIZ DE DIREITO