

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1001046-79.2020.8.26.0010**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Edifício Mykonos**
Executado: **Paschoal Di Sessa e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E intimação dos requeridos PASCHOAL DI SESSA (CPF 517.391.948-53), DOMINGOS DI SESSA NETO (CPF: 206.150.168-04), coproprietários FRANCISCA PACHECO ALVES (CPF 028.886.378-04), PASCHOAL DI SESSA (CPF 517.391.948-53), DOMINGOS DI SESSA NETO (CPF 206.150.168-04), MARIA DE LOURDES PACHECO MARCZUK (CPF 770.052.018-68), APARECIDA DE LOURDES SANCHES MARINELLI (CPF 592.942.998-72), ANTONIO ROBERTO MARINELLI (CPF 653.940.978-87), SONIA MARIA SANCHES COSSARI (CPF 410.452.628-20), GENÉSIO STUCHI COSSARI (CPF 410.453.278-91), JOÃO ROBERTO PACHECO SANCHES (CPF 656.486.848-00), FÁTIMA CRISTINA DE LIMA SANCHES (CPF 860.951.028-04), REGIANE ELIZA DA COSTA (CPF 075.732.958-63, JOSÉ ROBERTO BAZZAN (CPF 672.208.868-53), ANGELA APARECIDA BOHEME KUMAMOTO (CPF 004.207.988-89), TOSHIHIKO KUMAMOTO (CPF 856.174.078-72), LILIAN RUBIA BACCOS (CPF 157.619.778-69), SANDRA MARIA BACCAS (CPF 649.277.338-15), FRANCISCO CARLOS ABRANCHES (CPF 535.295.968-68), MARIA TERESA ABRANCHES (CPF 939.088.148-04), ESPÓLIO ROBERSON JOSÉ DA COSTA (CPF 004.199.968-18), HERDEIROS: ERICK FERNANDO MARTINS DA COSTA (CPF 307.113.028-71), ARIANE MARTINS DA COSTA (CPF 107.958.136-78), GABRIEL TADEU DA COSTA (CPF 411.093.458-36), ISABELLA DA COSTA ORTEGA (CPF : 421.231.978-07), demais coproprietários: APARECIDA ARLETE COVIELLO PACILÉO (CPF 533.823.238-34), ROGÉRIO PACILÉO NETO (CPF 040.256.608-49), MARIA SOLANGE COVIELLO TROCCOLI (CPF 533.823.318-53), PAULO COVIELLO (CPF 011.540.218-74), ANGELA MONTEIRO DE BARROS REZENDE COVIELLO (CPF 045.916.528-31). Processo nº 1001046-79.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP - autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial.**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, Estado de São Paulo, Dr(a). Luis Fernando Cirillo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, 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:



COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 115, Ipiranga - CEP
04206-000, Fone: (11) 3489-2845, São Paulo-SP - E-mail:
ipiranga1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 61, localizado no 6º andar, do Edifício Mykono, à Rua Constituinte, nº168, no 18º Subdistrito-Ipiranga, com área útil exclusiva de 72,400m², comum 18,888m² e uma área total de 91,288m², cabendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 1,6452%. O terreno onde foi construído o edifício tem a área de 760,34m². Cadastro Municipal nº 040.051.0182-8. Matrícula nº 58.491 do 6º CRI da Comarca de São Paulo.

OBS 01: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 296/321): “O edifício aparenta ter sido construído há 40 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples”.

OBS 02: Consta no Laudo de Avaliação (fls. 296/321): “A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular. Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média”.

OBS 03: Consta na Convenção Condominial (fls. 13/23): “O proprietário de cada quota-parte terá direito à guarda de 1 (um) automóvel, efetuando-se o estacionamento de cada veículo correspondente, por meio de manobrista(s), obedecendo à anexa planta elucidativa, visto tratar-se de área coletiva de garagem, sem lugares determinados”.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 395.000,00 (maio/2023 – Conforme fls. 296/321 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 402.237,73 (fevereiro/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.

DOS ÔNUS: Consta na referida matrícula, conforme Av.2 (05/10/2017), REGULAMENTAÇÃO DE ÁREA ENVOLTÓRIA - o imóvel encontra-se no perímetro da área envoltória de proteção do conjunto de bens tombados constituído pelo Parque da Independência – CONPRESP – qualquer projeto ou intervenção no imóvel deverá ser submetido à prévia aprovação do CONPRESP; conforme Av.6 (18/06/2020), PENHORA nos autos da Execução Civil – processo 1120790-02.2014.8.26.0002 – perante o Juízo de Direito do 4º Ofício Cível do Foro Regional – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP em favor do Banco Rodobens S.A; conforme Av.7 (18/11/2021), PENHORA EXEQUENDA; conforme Av.8 (18/11/2021), ARRESTO EXEQUENDO. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débito de IPTU no valor de R\$ 31,33 (até 08/03/2024) e não há débitos inscritos em Dívida Ativa. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

OBS: Nos termos do Art. 843/CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 14.106,71 (junho/2021 – conforme fls. 114/115). 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 irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 13/05/2024, às 10hs00min, e termina em 15/05/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 15/05/2024, às 10h01min, e termina em 13/06/2024, às 10h00min.



LEILOEIRA OFICIAL: Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.

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 81,93% 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. Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

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.

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).

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante. 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.

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.

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.

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.

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).

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.



COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 115, Ipiranga - CEP

04206-000, Fone: (11) 3489-2845, São Paulo-SP - E-mail:

ipiranga1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

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.

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 PASCHOAL DI SESSA, DOMINGOS DI SESSA NETO, coproprietários FRANCISCA PACHECO ALVES, CARMEN PACHECO DI SESSA, PASCHOAL DI SESSA, DOMINGOS DI SESSA NETO, MARIA DE LOURDES PACHECO MARCZUK, ANA COVIELLO, APARECIDA DE LOURDES SANCHES MARINELLI, ANTONIO ROBERTO MARINELLI, SONIA MARIA SANCHES COSSARI, GENÉSIO STUCHI COSSARI, JOÃO ROBERTO PACHECO SANCHES, FÁTIMA CRISTINA DE LIMA SANCHES, REGIANE ELIZA DA COSTA, JOSÉ ROBERTO BAZZAN, ANGELA APARECIDA BOHEME KUMAMOTO, TOSHIHIKO KUMAMOTO, LILIAN RUBIA BACCOS, SANDRA MARIA BACCAS, FRANCISCO CARLOS ABRANCHES, MARIA TERESA ABRANCHES, ESPÓLIO ROBERSON JOSÉ DA COSTA, HERDEIROS: ERICK FERNANDO MARTINS DA COSTA, ARIANE MARTINS DA COSTA, GABRIEL TADEU DA COSTA, ISABELLA DA COSTA ORTEGA, demais coproprietários: APARECIDA ARLETE COVIELLO PACILÉO, ROGÉRIO PACILÉO NETO, MARIA SOLANGE COVIELLO TROCCOLI, PAULO COVIELLO, ANGELA MONTEIRO DE BARROS REZENDE COVIELLO 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. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 19 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**