

## 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 executada **JOYCE D'AMICO DE SANTANA** (CPF 438.597.518-32), seu cônjuge, se casada for, da usufrutuária **TATIANA D'AMICO** (CPF 278.229.678-78), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, expedido nos autos do Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais movido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL** (CNPJ 54.640.016/0001-98). Processo nº 0022169-21.2013.8.26.0003.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dr. **FABIO FRESCA**, na forma da lei,

**FAZ SABER** A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a público leilão o bem abaixo descrito, penhorado em 25/07/2016, conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial **Priscila da Silva Jordão**, regulamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.081, da casa leiloeira **GAIA LEILÕES**, localizada na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, com telefone (11) 3135-5689, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) nas condições seguintes:

**DAS DATAS:** O apregoamento do **1º Leilão** terá início no dia **11/11/2022**, às **13h00**, com recepção antecipada de lances **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP** a partir de **08/11/2022**, às **13h00**.

Fica desde já designado o dia **01/12/2022**, às **13h00**, para realização do **2º Leilão**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos subsequentes ao início nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**DO BEM: NUA-PROPRIEDADE** - Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Bloco 03 integrante do Conjunto Residencial Jardim Tropical, sito à Av. Padre Arlindo Vieira nº 1.233 – *atual nº 1.217, conforme Av.12* – e Rua Interna 1, na Saúde – 21º Subdistrito. Um apartamento, com a área útil de 50,1600m<sup>2</sup>, área comum de 21,9748m<sup>2</sup>, com a área total de 72,1348m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,192307692% correspondendo-lhe uma vaga de garagem indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, cuja área está incluída na área comum do apartamento. **Contribuinte nº 119.343.0154-9. Matrícula nº 78.919 do 14º CRI da Comarca da Capital/SP.**

**DA AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (fevereiro/2017 – Conforme fls. 439/477 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 320.471,70 (setembro/2022 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até as datas dos respectivos Leilões será disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

**DOS ÔNUS:** Constatam da referida matrícula, conforme **R.18 (25/07/2013)**, USUFRUTO em favor de Tatiana d'Amico; conforme **Av.20 (25/07/2013)**, CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE; e conforme **Av.21 (17/08/2016)**, a PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes ao exercício de 2018, **no valor de R\$ 190,17 (até 30/09/2022).**

**DA OCUPAÇÃO:** Conforme fl. 441 dos autos, o imóvel está ocupado pela usufrutuária.

**DA VISITAÇÃO:** Interessados em visitar o bem deverão se apresentar na Avenida Padre Arlindo Vieira, 1217, apartamento 72, bloco 3, Vila das Mercês, São Paulo/SP, CEP 04297-000, trazendo consigo cópia do presente Edital e documento oficial de identificação pessoal. Em caso de recusa da fiel depositária Joyce D'Amico de Santana (CPF 438.597.518-32) o interessado deverá comunicar o Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara.

**DO DÉBITO: R\$ 205.407,22 (agosto/2022 – Conforme fls. 812/816 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente 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.

**DA ARREMATÇÃO 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 pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Pública Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada

**LANCE À VISTA** – O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP [www.tjsp.jus.br/PortalCustas](http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado por esta no processo.

**PROPOSTA DE LANCE PARCELADO** – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, à executada.

**DA COMISSÃO:** 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.

Além da comissão, fará jus a Leiloeira Pública Oficial ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, a Leiloeira Pública Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do bem poderá ser deduzida do produto da arrematação.

**DO INADIMPLEMENTO:** Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores,

caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz que impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**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 constrações anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrações. A Carta de Arrematação do bem imóvel, 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.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, 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, e exceto os débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Se o valor da arrematação não for suficiente para quitação destes débitos, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte executada (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).

**DO CANCELAMENTO:** Caso os Leilões sejam cancelados/suspensos 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 Pública Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

**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, CEP 01310-000, São Paulo/SP. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação das informações antes da participação.

Se a executada for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

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

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no *site*.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 30 do mês de setembro do ano de 2022.

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

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

---

**FABIO FRESCA**  
**JUIZ DE DIREITO**