# EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Renata Soubhie Nogueira Borio** Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.hamouileiloes.com.br/)

**PROCESSO Nº:** 1011953-42.2022.8.26.0011 **–** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN FRANCISCO GOLF TOWER (CNPJ Nº 57.126.484/0001-3)

**EXECUTADO**: CARLOS ALBERTO DA ROCHA PIFFER (CPF Nº 76.314.868-75) e ROSANGELA ROSA PIFFER (CPF Nº 068.316.298-57)

**INTERESSADOS**: PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA; DIEGO SANTANA PIMENTEL (CPF nº 376.359.348-99); SURF CO LTDA (CNPJ Nº 53.356.259/0001-36); e IMOBILIÁRIA BIZULA LTDA (CNPJ n.º 12.423.212/0001-60).

**DATAS - 1ª PRAÇA** que ocorrerá a partir de **06 de maio de 2024** às14h00min e se encerrará em **09 de maio de 2024**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **09 de maio de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **29 de maio de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DESCRIÇÃO DO BEM –** APARTAMENTO número 62 localizado no 6º andar do EDIFÍCIO SAN FRANCISCO GOLF TOWER, situado à RUA AIRES MARTINS TORRES número 190, no 13º Subdistrito Butantã, com a área real privativa de 166,95m2, a área real comum de divisão não proporcional de 70,42 m2, correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem, para a guarda de 02 carros de passeio, mais a área real comum de divisão proporcional de 114,464m2, perfazendo a área real total de 351,834m2,correspondendo-lhe a fração ideal de 5,8559%. **LOCALIZAÇÃO:** Rua: Aires Martins Torres , nº 190 – apt. 62 - Butanta. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: O edificio oferece nas áreas comuns: salão de festas, sala jogos, academia, churrasqueira e espaço livre tipo pátio aos fundos do terreno. O imóvel possui os seguintes ambientes: sala estar / sala jantar; cozinha; despensa; área serviço; wc empreg. + quarto empreg.; 02 dormitórios; 01 banheiro social; 01 suíte com closet; sala tv. O imóvel possui 02 vagas de garagem no 1ss. **CONTRIBUINTE nº** 079.670.0285-7 **MATRÍCULA nº** 143.465 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM -** R$ 1.225.000,00 (um milhão e duzentos e vinte e cinco mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 830 em março de 2022 e **R$ 1.331.127,63 (um milhão, trezentos e trinta e um mil, cento e vinte e sete reais e sessenta e três centavos)** atualizado até **março de 2024.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL –** R$ 65.230,34 (dezessete mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos sessenta e cinco mil e duzentos e trinta reais e trinta e quatro centavos) em fevereiro/2024 .A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS –** Consta na **AV.06** Penhora oriundas do Processo nº 10925936120198260100, em trâmite na 43ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por SURF CO. LTDA; **AV.08** Penhora oriundas do Processo nº 1012621-87.2018.826.0161, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP,requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A; **AV.09** Indisponibilidade oriunda do Processo nº 1002911720175020511, **AV.10** Indisponibilidade oriunda do Processo nº 1000625-25.2015.5.02.0385, Consta na **AV.11** Penhora oriunda do Processo nº 1005967-70.2019.8.26.0704, em trâmite na 1ªVara Cível do Foro Regional do Butantã/SP. **AV.13** Indisponibilidade oriunda do Processo nº1001316-12.2019.5.02.0381; **AV.14** Penhora exequenda; **AV.15** indisponibilidade oriunda do Processo nº 1001653-93.2020.5.02.0242. **OBSERVAÇÃO:** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo em março de 2024, constam débitos tributários em aberto, valor devido atualizado para exercício 2023 de R$ 9.899,41 (nove mil e oitocentos e noventa e nove reais e quarenta e um centavos), valor devido atualizado para exercício 2024 de R$ 7.838,05 ( sete mil e oitocentos e trinta e oito reais e cinco centavos) e valor total de dívidas ativa de R$ 56.386,56 (cinquenta e seis mil e trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos). *Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel alienado e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.*

**MEAÇÃO -** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA** - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE -** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA -** O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.hamouileiloes.com.br/).

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO**: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

1. **- À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil)**.
2. **- PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.
3. **– PROPOSTA CONDICIONAL**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

**VISITAÇÃO** – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS -** Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

**INTIMAÇÕES -** Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN FRANCISCO GOLF TOWER (CNPJ Nº 57.126.484/0001-3); **EXECUTADO**: CARLOS ALBERTO DA ROCHA PIFFER (CPF Nº 76.314.868-75) e ROSANGELA ROSA PIFFER (CPF Nº 068.316.298-57; **INTERESSADOS**: PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA; DIEGO SANTANA PIMENTEL CPF/MF sob nº.376.359.348-99; SURF CO LTDA (CNPJ Nº 53.356.259/0001-36) e IMOBILIÁRIA BIZULA LTDA (CNPJ n.º 12.423.212/0001-60) **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

# Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 11 de março de 2024.

**Dra. Renata Soubhie Nogueira Borio**

**Juíza de Direito**