3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente

Edital de 1º e 2º leilão de (50% dos direitos sobre o bem) abaixo e para conhecimento de eventuais interessados, do executado Cláudio Torriteze, da ex-esposa Selma Maria da Costa, J. C. Cardeal Cosméticos Ltda, Condomínio Edifício Dream View Condiminuim, os compromissários compradores Roberto Russo Filho, Elaine Kiyoko Cascardi Russo. expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque movida por Francisco Pellegrino Scarpa. Processo Nº 0100247-84.2008.8.26.0009

A Dra. Cristiane Sampaio Alves Mascari Bonilha, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente, Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que os Leiloeiros Oficiais, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, e Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP 901, levarão a leilão público, para venda e arrematação, no local e horário descritos neste edital, com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos www.leilaobrasil.com.br, o bem abaixo descrito.

Do início e encerramento do leilão: O início do 1º leilão fica designado para 01/02/2027 às 10:10 horas e encerramento em 04/02/2027 às 10:10 horas em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, que se encerrará em 05/03/2027 às 10:10 horas, não sendo aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP, correspondente, nesta data, a R$ 556.992,71 (quinhentos e cinquenta e seis mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), referente aos 50% dos direitos sobre o bem, valor sujeito à atualização monetária aplicável até a data de abertura do

leilão, a serem ofertados diretamente na plataforma www.leilaobrasil.com.br através da internet.

Bem: Apartamento nº 132, objeto do processo, (leilão de 50% dos direitos sobre o bem, localizado no 13º andar do bloco "2", "Park View", integrante do "Condomínio Dream View Condominium", situado na Rua Basílio da Cunha, nº 507, no 37º Subdistrito – Aclimação, contendo área real privativa de 165,470 m², área real comum de 122,494 m², nesta incluída a área de 63,290 m², referente a três vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento, bem como um local destinado a armário, área real total de 287,964 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,0280%. Conforme o laudo pericial juntado aos autos, o imóvel encontra-se ocupado. Contribuinte nº 034.063.0497-4. Consta nos autos que o referido bem possui três dormitórios, sendo duas suítes, lavabo, dependência de serviços, varanda gourmet, sala com três ambientes (piso frio) e vagas para três carros (fl. 1079). Matrícula nº 115.738 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
I – Das informações sobre o imóvel: O imóvel em tela está quitado perante a empresa EZ Jardim Parque da Aclimação Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., atualmente denominada Jardim Parque da Aclimação Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme fl. 576. Foi realizada a penhora de 50% do imóvel, pertencentes ao executado Cláudio Torriteze, conforme fl. 586. Consta que o imóvel foi vendido a Roberto Russo Filho e Elaine Kiyoko Cascardi Russo, conforme compromisso de compra e venda às fls. 794/798, celebrado em 16/03/2009, tendo os compradores tomado ciência da presente ação às fls. 1054/1055. Débito de IPTU referente à matrícula: R$ 313.039,18 (agosto/2026). Débitos condominiais: R$ 356.860,57 (novembro/2019). Débito informado pelo exequente: R$ 966.356,90 (setembro/2026). Avaliação de 50% da parte ideal R$ 921.868,12 (setembro/2026).

Avaliação atualizada (50% da parte) R$ 928.321,19 (outubro/2026).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos os interessados ofertar lances diretamente no sistema gestor, desde que cadastrados e habilitados com, no mínimo, 24 horas de antecedência do encerramento do leilão, exceto aqueles que se enquadrem no art. 890 do Código de Processo Civil, ainda que cadastrados e habilitados no sistema.
Da prorrogação do leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente o leilão por mais três minutos, sucessivamente, para que todos tenham as mesmas oportunidades.

Da comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e devendo ser paga diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da adjudicação: Condicionada aos termos dos arts. 876 e 892, § 1º, do Código de Processo Civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, especialmente seus §§ 2º, 7º e 8º. A ampla divulgação e a transparência observarão o disposto nos arts. 14 e 22 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Dentre as propostas ofertadas na plataforma www.leilaobrasil.com.br, uma será apreciada e decidida pelo MM. Juiz, nos termos dos §§ 6º, 7º e 8º do art. 895 do CPC, salvo decisão judicial em contrário.

No decorrer do certame, os participantes poderão alterar o prazo de pagamento sem precisar alterar o valor anteriormente ofertado, desde que não seja inferior ao valor corrente. O valor a ser pago à vista não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado. O prazo do parcelamento não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivas. O valor de cada parcela mensal deverá ser atualizado pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá observar também os demais parágrafos do art. 895 quanto à data para pagamento das parcelas, às garantias, à atualização mensal das parcelas vincendas e à decisão proferida pelo MM. Juiz nos autos.
Nos termos do art. 258 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ): "Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas."
Nos termos do art. 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a aceitação do lance, o leiloeiro público orientará o arrematante a acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça de São Paulo para a emissão das guias de depósitos judiciais correspondentes à arrematação e à comissão do leiloeiro público, bem como sobre a necessidade de encaminhar os comprovantes dos depósitos ao leiloeiro público para juntada ao processo.

Responsabilidades e outras disposições: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, ao transporte e à transferência patrimonial dos bens arrematados, ressalvadas as hipóteses previstas no art. 130, parágrafo único, do CTN, e no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada dos

comprovantes de pagamento e de outros documentos aos autos. Caberá ainda ao arrematante tomar as providências necessárias para solicitar a baixa de restrições perante as respectivas Varas, o DETRAN e órgãos congêneres.
Das garantias: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, cabendo exclusivamente ao interessado verificar suas condições, inclusive processuais, antes de ofertar lances. Ressalta-se que as visitações nem sempre são possíveis, uma vez que, na maioria das vezes, os bens se encontram na posse do executado.
Recursos: Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Da carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos arts. 901 e 903 do Código de Processo Civil.
Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente, perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, situado na Avenida Paulista, nº 2421, 2º andar, São Paulo – Capital, ou ainda pelo telefone (55 11) 3965-0000, WhatsApp (55 11) 95662-5151 e e-mail atendimento@leilaobrasil.com.br.Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra. Caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, nos termos do Provimento CGJ nº 32/2018, item 428.1.2, e do art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil. NADA MAIS. São Paulo 23 de outubro de 2026