

LUTHERO

LEILÕES

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executado **ESPÓLIO DE ZÉLIA GLICÉRIA DE MELLO, REPRESENTADA PELO INVENTARIANTE ALOISIO DE CASTRO MELLO JUNIOR**, extraído dos autos **processo nº 0004465-48.2020.8.26.0003**, que tramita perante a 3ª Vara Do Foro Jabaquara III/SP, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM CELESTE V – EDIFÍCIO ALTAIR**.

A **Dra. Carolina Bertholazzi**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 10h00m**, e terá encerramento no dia **07/11/2024 às 15h05m**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 28/11/2024 às **15h05m**; (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de 60% do valor da avaliação.

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleiloes.com.br, enviar a documentação obrigatória e solicitar sua habilitação para participar deste leilão.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora.



LUTHERO

LEILÕES

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada diretamente na plataforma www.lutheroleiloes.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto nos arts. 891 e 895 do CPC. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o juiz aceitará pela mais vantajosa. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA INADIMPLÊNCIA: Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

DA REMIÇÃO: (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou pagar o débito antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica fixada em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(ii)** Se ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

DÉBITOS: O objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do § único do 130 do Código Tributário Nacional e §1º do art. 908 do CPC. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente a partir da sua imissão na posse. **Demais Débitos:** Os débitos de natureza de condomínio (que possuem natureza propte rem), ficarão sub-rogados no preço da arrematação. Cabe ao interessado pesquisar diretamente junto ao Condomínio, às entidades e órgãos competentes a existência e o valor de eventuais débitos/ônus sobre o bem leiloado. **Demais taxas:** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI, etc.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: Na existência de averbação de hipoteca e/ou Penhora e/ou Indisponibilidade e/ou demais ônus na matrícula do bem, será(ão) cancelada(s) por força da arrematação ou adjudicação. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes ficam sob sua responsabilidade junto aos órgãos competentes.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo arrematante, pelo leiloeiro e homologado pelo Magistrado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou



LUTHERO

LEILÕES

a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

CARTA DE ARREMATACÃO: A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

POSSE: Após o pedido o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitente, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

Bem: Direitos sobre o contrato de compra e venda do Apartamento 62C, localizado no 6º pavimento do bloco 3, do Conjunto Residencial Jardim Celeste V, que contém 84,477988m², sendo 51,2500m², a área total de uso privativo e 33,227988m² a área de comum, correspondente a fração ideal no terreno de uso comum. Matrícula nº 53.288 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 157.076.0003-4.

Vaga de garagem: Espaço de estacionamento nº 135, que se localizará no Bolsão 14 do conjunto residencial Jardim celeste V, a ser construído as Ruas Alexandre Rapin, Antônio Guarmerino e Viela 7, lotes 11 a 32, da quadra nº 12, no Bairro da Água Funda, na Saúde, 21º Subdistrito. Matrícula nº 53.289 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Débito de IPTU: Não constam débitos sobre o imóvel, conforme consulta realizada em 09/2024. **Avaliação: R\$ 235.824,22 (duzentos e trinta e cinco mil e oitocentos e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos)**, atualizada até setembro/2024 e que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 226.238,00 (duzentos e vinte e seis mil e duzentos e trinta e oito reais) realizada em maio/2023. **Débito da Ação:** R\$ 76.441,08 (setenta e seis mil e quatrocentos e quarenta e um reais e oito centavos), atualizado até **julho de 2024** e que será atualizado até a data do leilão. **Local do Bem:** R. Alexandre Rapin, 218 apto 62 e Vaga nº 135 – Cursino - São Paulo - SP, 04195-110.

INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado 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”.

Dra. Carolina Bertholazzi
Juíza de Direito

