



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O (A) Doutor (a) **DANIELA DEJUSTE DE PAULA**, M.M. Juiz (a) de Direito da **29ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Lilian Regina Cunha de Almeida (CPF: 140.897.228-02)**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem (ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0207812-28.2008.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Santa Rosa Ltda (CNPJ: 02.323.617/0001-73)

Executado: Lilian Regina Cunha de Almeida (CPF: 140.897.228-02)

Interessados: O coproprietário OTAVIO DA CUNHA (CPF: 083.105.138-87), MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA (CNPJ: 46.523.122/0001-63) e o credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

Débitos da presente ação no importe de R\$ 198.797,25 (cento e noventa e oito mil e setecentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos) até 03/2024.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): O Apartamento nº 41, localizado no 3º andar, do Bloco 01, do Residencial Santa Rosa, situado na Avenida Vilobaldo Barros de Macedo nº 281, nesta cidade, contendo: área privativa de 51, 355 metros quadrados, área de uso comum de 35, 024 metros quadrados, e área total de 86, 379 metros quadrados, com fração ideal do terreno de 1, 571725%; correspondendo ao mesmo uma vaga de estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio em local indeterminado e sujeito a atuação de manobrista.

Informações do Laudo de Avaliação: Trata-se de apartamento tipo, contendo dois dormitórios, sendo que um deles foi subdividido com divisórias, sala com sacada, cozinha conjugada com área de serviço, um banheiro com box e corredor de distribuição. O prédio não possui elevadores e o acesso ao imóvel se dá por meio de escadas. O condomínio possui salão de festas, playground e quadra esportiva.

Obs.1: Constan da referida matrícula nº 2411, conforme Av.1 (04/11/2010), Hipoteca do imóvel em favor de CAIXAECONÔMICA FEDERAL - CEF. R.4 (04/11/2010), A propriedade do imóvel a OTÁVIO DA CUNHA (25%) e LILIAN REGINA CUNHA DE ALMEIDA, casada com JOSÉ LOURENÇO GOMES DE ALMEIDA, (75%)

Obs.2: Segundo a Prefeitura Municipal de Taboão da Serra constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 35.994,98 e dívida do ano corrente no valor de R\$ 1,264,94 até 27/03/2024.

Matrícula sob nº 2.411 do 2º CRI de Taboão da Serra/SP

Contribuinte nº 36.23262.54.38.0792.01.014.6 / Código Imobiliário 0043312



Local do Bem: Avenida Vilobaldo Barros de Macedo, 281, Ap 41, Bloco 1, Residencial Santa Rosa, Taboão da Serra/SP CEP 06755-175

Valor da Avaliação: R\$ 272.540,85 (duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e quarenta reais e oitenta e cinco centavos) em 03/2024 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br.

O **1º Leilão** terá início no dia **03/06/2024 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **06/06/2024 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **06/06/2024 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **26/06/2024 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do



imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, a partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 27 de março de 2024.

Eu, _____, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

DR (A). DANIELA DEJUSTE DE PAULA
Juiz (a) de Direito