



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **Lucilia Alcione Prata**, M.M. Juiz (a) de Direito da **01ª Vara Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) JOSÉ ADEILDO DO NASCIMENTO E ROSELI RIBEIRO DA SILVA NASCIMENTO**, 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 alienação, 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: 0011359-05.2018.8.26.0005 - Cumprimento de Sentença

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAULISTANO II (CNPJ: 74.032.756/0001-59)

Executado: JOSÉ ADEILDO DO NASCIMENTO (CPF: 084.284.298-55) E ROSELI RIBEIRO DA SILVA NASCIMENTO (CPF: 084.284.298-55)

Interessados: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ: 52.537.834/0001-34) promitente vendedor.

Débitos da presente ação no importe de R\$ 244.098,57 (Duzentos e quarenta e quatro mil, noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos) até 06/2024.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Os Direitos que os executados possuem sobre o Apartamento nº 03, localizado no andar térreo, do Edifício Paraíso, Bloco 04, integrante do Residencial Paulistano 2, situado na Rua Baltazar Santana, nº 212, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área privativa de 54,09m², área total comum de divisão proporcional de 61,5711m², área real total de 115,6611m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,887993508%, cabendo-lhe uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado. Contribuinte- 140.280.0064-4, do qual foram nomeados depositários, os Srs. ROSELI RIBEIRO DA SILVA NASCIMENTO e JOSÉ ADEILDO DO NASCIMENTO, CPF nº 084.284.298-55 e 084.284.298-55, RG nº 20846695 e 18601986.

Informações do Laudo de Avaliação: A entrada principal do Condomínio possui portaria de controle de acesso a pedestres e a veículos. O estacionamento de veículos está localizado em área descoberta, com uma vaga por apartamento. O condomínio possui piscina, quadra esportiva, salão de festas, salão de jogos, bicicletário, fornecimento de gás, água e energia individuais. O edifício Paraíso -bloco 4, possui 5 pavimentos (térreo e quatro andares), com 4 apartamentos por andar. O acesso aos apartamentos se dá por escadas, inclusive para acesso ao apartamento avaliando, localizado no térreo do edifício Paraíso, integrante do Residencial Paulistano 2 e possui sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e entrada pelo hall social. O imóvel necessita de reparos simples, sendo considerado como de padrão simples e idade de 23 anos.

Obs: 1: A penhora recaiu sobre os DIREITOS que os executados possuem sobre o referido imóvel por forçada matrícula e do contrato juntado às fls. 39/44 dos autos, em que são partes os executados e o promitente vendedor KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.



Obs: 2: Às fls. 186/199 dos autos KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA informa nos autos que referente ao contrato de compra e venda pactuada com os executados recai a dívida de R\$ 669.468,64 e que o referido débito será de responsabilidade do arrematante, o referido valor está sendo perseguido nos autos 0025543-93.2000.8.26.0005 na 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista.

Obs: 3: Conforme consulta ao site da Prefeitura de São Paulo não constam débitos de IPTU em atraso, apenas do exercício corrente (2024) no valor de R\$ 858,35.

Matrícula nº 174.723 do 12º CRI de São Paulo/SP

Contribuinte nº 140.280.0064-4

Local do Bem: Avenida Baltazar Santana, 212, APTO 03, BLOCO 4, Jardim Planalto, São Paulo/SP CEP: 08040-420

Valor da Avaliação: R\$ 245.811,67 (Duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e onze reais e sessenta e sete centavos) **06/2024 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.

DA DATA: A alienação será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br, serão aceitas propostas até **05/09/2024 às 17h00.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: O valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **100% (cem 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 DA ALIENAÇÃO: 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.**

DAS PROPOSTAS: As propostas deverão ser enviadas através do e-mail contato@maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado no Portal www.maisleilao.com.br.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do proponente, 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 alienação, assim, nada será devido pelo proponente ao credor hipotecário. Também correrão por conta do proponente 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 proponente, caso o valor depositado da alienação 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 a alienação seja cancelada/suspensa após a finalização da data informada em edital, 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 proponente deverá efetuar os pagamentos do bem, e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após a homologação da proposta pelo juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial, que será emitida e enviada pelo leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da alienação 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, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a alienação 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, 24 de junho de 2024.

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

DR(A). Lucilia Alcione Prata
Juiz (a) de Direito