

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) **FABRÍCIO STENDARD**, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 3^a Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 0204806-79.2009.8.26.0002

AÇÃO: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS PAINEIRAS (CNPJ/CPF Nº 17.163.381/0001-22). Advogado(s): Eduardo Augusto Rafael (OAB 196992/SP).

EXECUTADO(S): ESPOLIO DE JOAQUIM ANTONIO DA SILVA (CNPJ/CPF Nº 897.627.898-49) REP PELA INVENTARIANTE EDITE FRANCISCA DE ALMEIDA (CNPJ/CPF Nº 320.431.129-53). Advogado(s): Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

TERCEIRO(S): MASSA FALIDA DA BPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/CPF Nº 00.601.246/0001-19), BANCO DO BRASIL (CNPJ/CPF Nº 00.000.000/0001-91), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/CPF Nº 46.395.000/0001-39), DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 08.036.157/0001-89).

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Usucapião Extraordinária nº 1110407-86.2019.8.26.0100 que tramita perante a 3^a Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP.

BEM: Direitos oriundos do contrato de compra e venda sobre o apartamento nº 93, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do "Edifício Morada das Paineiras", situado na Rua Coronel Francisco Júlio César Alfieri, nº 340, Rua Másculo a Rua Érico Gonçalves Machado, na Vila São Paulo, bairro da Campininha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 77,72m² e a área de uso comum de 101,662m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 02



vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 179,382m², sendo 149,884m² em áreas cobertas e edificadas a 29,498m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3461% no terreno e demais partes comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 15 na matrícula nº 223.311. **OBSERVAÇÕES:** I - Consta no laudo de avaliação: O apartamento de nº 93 é composto por sala, 02 (duas) suítes, 03 (três) dormitórios, lavabo, cozinha, área de serviço e 03 (três) banheiros. A área privativa é de 77,72 m2, área comum de 101,66 m2 fazendo a área total de 179,38 m2 incluso a área de garagem para 02 (dois) automóveis médios.

Matrícula Imobiliária nº 323.882, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Contribuinte nº 120.021.0096-8 (unidade penhorada).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos oriundos do contrato de compra e venda.

Ônus: **I-** Conforme despacho de fls. 1451 arrematante jamais será responsável pela dívida relativa a contribuições condominiais, considerada a sub-rogação prevista pelo art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, e que, em razão da preferência do crédito tributário, o produto de eventual arrematação será prioritariamente destinado ao pagamento da dívida de IPTU **II-** Conforme despacho de fls. 1282, a penhora recai sobre o direito relativo o imóvel (e não o próprio imóvel), e incumbirá ao arrematante (sub-rogado na posição de promitente comprador) a quitação do compromisso de compra e venda. **III-** Conforme manifestação da Massa Falida da Bplan Construtora e Incorporadora Ltda, o valor devido ao imóvel correspondente ao compromisso de compra e venda, atualizado para janeiro de 2023, perfaz o valor de R\$ 150.477,43 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e três centavos) conforme manifestação nos autos às fls. 1255. **IV -** De acordo com fls. 1239/1243, em que foi juntado a decisão proferida nos autos do processo de Falência de número 0624885-65.1996.8.26.0100, foi determinado que “eventual alienação de se seus direitos de compromissários compradores devem considerar que não houve integral quitação dos direitos, devendo tal informação constar em edital de venda, sob pena de nulidade, uma vez que, o adquirente de tais direitos, deverá quitar o referido montante perante a massa falida, devidamente atualizado, à massa falida. Consigne-se, também, que em caso de alienação, o



valor deve ser remetido ao juízo falimentar, para gerir os atos ex-proprietários dos bens da massa, incluindo crédito do condomínio perante a massa”, de modo que o bem imóvel objeto da penhora é de propriedade dominial da massa falida. **V** - Foi ajuizada a ação de nº 1110407-86.2019.8.26.0100, de usucapião que fora promovida por Edith Francisca de Almeida, representante do Espólio de Joaquim Antonio da Silva, ação que ainda está pendente de julgamento.

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
Av.03	24/09/2013	Penhora	Penhora exequenda	Condomínio Edifício Morada das Paineiras

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais) em outubro/2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 425.767,42 (quatrocentos e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e dois centavos) em fevereiro/2024, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 337.726,48 (trezentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta e oito centavos) em maio/2023.

1ª PRAÇA: De **25/04/2024 às 14:00h** até **29/04/2024 às 14:00h** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **29/04/2024 às 14:01h** até **21/05/2024 às 14:00h** mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 8.642.693,41 (oito milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos) referentes a débitos tributários em área maior (contribuinte nº



120.021.0053-4) e sobre a unidade penhorada (contribuinte nº 120.021.0096-8) R\$ 2.723,90 (dois mil, setecentos e vinte e três reais e noventa centavos) referentes ao exercício de 2023, R\$ 2.846,80 (dois mil, oitocentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos) referentes ao exercício de 2024 e R\$ 91.672,48 (noventa e um mil, seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e oito centavos) inscritos em dívida ativa, conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP em março/2024.

DOS DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

DO PAGAMENTO DO BEM - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

DAS PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.



Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo/SP, 07 de março de 2024.

Dr(a). FABRICIO STENDARD

Juiz(a) de Direito

