

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

A(o) Doutor(a) **Fábio Rogério Bojo Pellegrino**, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé 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 0008459-74.2017.8.26.0008

AÇÃO: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(S): **Condomínio Chácara Anália Franco** (CNPJ/MF Nº 060.529.872/0001-73). Advogado(s): Salvador Margiotta (OAB/SP nº 122.430).

EXECUTADO(S): **Pérola Negra Empreendimentos Ltda** (CNPJ/MF Nº 5.195.329/0001-79).

TERCEIRO(S): **Condominio Edificio Camburiu** (CNPJ/MF sob o nº 00846.826/0001-76), **IRA Administração de Bens e Participações Ltda, Prefeitura Municipal de São Paulo** (CNPJ Nº: 11.278.717/0001-16).

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: não constam nos autos causa(s) e/ou recurso(s) pendente(s) de julgamento.

BEM: Direitos que a executada possui sobre o Apartamento nº 91, localizado no 9º andar do "Edifício Camboriu", Bloco "C", integrante do Condomínio Chácara Anália Franco, situado à Rua Maestro Tom Jobim, nº 85 (entrada principal), no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área útil de 394,27m², área comum de 221,12m², área total de 615,39m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,037564% do prédio e 0,0095050% do total do condomínio, estando vinculadas ao apartamento quatro (4) vagas de garagem e um armário, localizados nos sub-solos do edifício.
OBSERVAÇÃO: Segundo consta do laudo de avaliação, admitido como prova emprestada, o imóvel é distribuído da seguinte forma: Sala de estar, Sala de TV e Sala de Jantar; Suíte Master, Suítes I, II e III; Hall social e lavabo; Sala de Almoço, Cozinha e Área de Serviço e Banheiro de Serviço; Quarto de Serviço e Terraço.

Matrícula Imobiliária nº 281.818 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital/SP.

Contribuinte nº 054.260.0212-6.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos que a executada possui sobre o apartamento.

Ônus: Nada consta na referida matrícula.

Observações: **I** - Não consta na referida matrícula registro em nome da Executada, a aquisição dos direitos sobre o apartamento se deu por meio de INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA COM REPOSIÇÃO, como se observa às fls. 25-30 do processo. **II** - Conforme consta às fls. 364/369, o Edifício Camboriú, apresentou planilhas de débito, referente às ações 1070166-41.2017.8.26.010, 1017250-78.2018.8.26.0008, 1011160-83.2020.8.26.0008 e 0114237-19.2006.8.26.0008, perfazendo o importe total de R\$ 439.458,63 (quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e três centavos).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.705.076,00 (um milhão setecentos e cinco mil e setenta e seis reais), em outubro de 2019, conforme prova emprestada às fls.130/151.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.245.905,21 (dois milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e cinco reais e vinte e um centavos) em março/2024, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 235.631,14 (duzentos e trinta e cinco mil, seiscentos e trinta e um reais e quatorze centavos), atualizado em janeiro de 2020, de acordo com a planilha de cálculo juntada aos autos às fls. 111/115.

1ª PRAÇA: De **23/05/2024 às 14:00** até **27/05/2024 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **27/05/2024 às 14:01** até **25/06/2024 às 14:00** mínimo de **50% (cinquenta 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\$ 1.623.155,17 (um milhão, seiscentos e vinte e três mil, cento e cinquenta e cinco reais e dezessete centavos) referentes a débitos inscritos em Dívida Ativa; R\$ 29.012,50 (vinte e nove mil, doze reais e cinquenta centavos) referentes a débitos no exercício de 2023 e R\$ 29.709,20 (vinte e nove mil, setecentos e nove reais e vinte centavos) referentes a débitos no exercício de 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 judicial. 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 em **26 de maio de 2020 (fls. 167)**, 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, 15 de março de 2024.

Dr(a). Fábio Rogério Bojo Pellegrino
Juiz(a) de Direito