

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

O Doutor Seung Chul Kim, M.M<sup>o</sup>. Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/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](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO N<sup>o</sup> 1004299-35.2016.8.26.0004**

**AÇÃO: Execução de título extrajudicial (despesas condominiais)**

**EXEQUENTE: Condomínio Conjunto Residencial Alto do Jaraguá**, CNPJ n<sup>o</sup> 55.224.760/0001-74, na pessoa de seu representante legal (*Advogados: Michel Costa, OAB/SP n<sup>o</sup> 216.081; Claudinei Martins Roque, OAB/SP n<sup>o</sup> 260.949; Rodrigo Chelim Fernandes, OAB/SP n<sup>o</sup> 372.422*)

**EXECUTADA: Valesca Rodrigues de Oliveira**, CPF n<sup>o</sup> 253.032.688-61 (*Advogada: Ellen Fabiana Moreira, OAB/SP n<sup>o</sup> 218.993*)

**TERCEIROS: Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ n<sup>o</sup> 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Caixa Econômica Federal**, CNPJ n<sup>o</sup> 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário)

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não.**

**(BEM):** Direitos derivados da alienação fiduciária (r. 15) que a executada possui sobre o apartamento n<sup>o</sup> 41, localizado no 4<sup>o</sup> andar do edifício petrópolis, bloco iii, integrante do “conjunto residencial alto do jaraguá”, situado à estrada turística do jaraguá, n<sup>o</sup> 30, no 31<sup>o</sup> subdistrito-pirituba, com a área útil de 45,3544 m<sup>2</sup>, a área comum de 47,2938 m<sup>2</sup>, a área total de 92,6482 m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,35701%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem situada no sub-solo e pavimento térreo do conjunto, em local indeterminado.

**Matrícula Imobiliária n<sup>o</sup> 60.784**, do 16<sup>o</sup> CRI de **São Paulo/SP**.

**Contribuinte nº 124.144.0174-4 (AV. 3).**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos**

**Ônus:**

<b>averbação / registro</b>	<b>data</b>	<b>ato</b>	<b>processo/ origem</b>	<b>beneficiário/ observações</b>
R. 15	20/05/2010	Alienação fiduciária	Não há	Caixa Econômica Federal
AV. 16	22/03/2021	Penhora exequenda	1004299-35.2016.8.2.6.0004, 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/SP	O exequente

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 250.600,00 (duzentos e cinquenta mil e seiscentos reais) (maio/2023).**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 255.191,84 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos) (Fevereiro/2024),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 137.386,51 (cento e trinta e sete mil, trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos) (Fevereiro/2024).**

**1ª PRAÇA: De 25/04/2024 (14h00) até 29/04/2024 (14h00)** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 29/04/2024 (14h00) até 21/05/2024 (14h00)** mínimo de 70% 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:** Em pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, constatou-se a inexistência de débitos fiscais até dezembro/2023.

**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 em conta vinculada a este juízo. 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](http://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 **11/03/2021**, 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](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.

---

**Dr. Seung Chul Kim**  
Juiz de Direito