

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

A Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente da Capital do Estado de São Paulo, 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 Nº 0002773-30.2019.8.26.0009**

**AÇÃO: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

**EXEQUENTE: Condomínio Edifício Residencial Paço Das Vertentes** (CNPJ/MF Nº 67.144.303/0001-59) - **Advogadas:** Iara Maria Rocha Cerveira (OAB/SP Nº 55238) e Mariana Arminda Cerveira Guimarães Soares (OAB/SP Nº 290441).

**EXECUTADOS: Espólio de Jose Maria Guedes Junior** representado por **Ricardo Guedes** (CPF/MF Nº 861.067.678-15), **Suely Guedes Siviero** (CPF/MF Nº 470.246.828-68) e **Espólio de Nilton Guedes** representado por **Cleide Bellini Guedes** (CPF/MF Nº 376.065.494-00). - **Advogados:** Ana Carolina Bezerra Cavalcante (OAB/SP Nº 221555), Aloisio Santini Pedro (OAB/SP Nº 242261) e Daniela Almeida Baldassin (OAB/SP Nº 289688)

**TERCEIROS: Prefeitura Municipal de São Paulo** (CNPJ Nº: 46.395.000/0001-39).

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

**(BEM):** O apartamento tipo nº 31, localizado no 4º pavimento do Edifício Residencial "Paço das Vertentes", situado a Rua Joaquim Moreira Dias, nº 178, esquina com a Rua João Rodrigues Gago, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 130,10m², área comum de divisão não proporcional de 59,92m², correspondente ao direito de uso de duas vagas para abrigar 2 automóveis de passeio, sujeito a manobrista, na garagem, mais a área comum de divisão proporcional de 87,30m², perfazendo a área construída de 277,32m² e correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,035169. O terreno resultante dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da quadra nº 25, do Jardim Avelino, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**Ônus:**

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV. 6	07/04/2017	Arrolamento de Bens	0017601-54.2016.8.26.0100 da 37ª Vara Cível do Foro Central desta Capital	Christian Carlier.
AV. 7	19/05/2022	Penhora exequenda	0002773-30.2019.8.26.0009 da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente da Capital do Estado de São Paulo	Condomínio Edifício Residencial Paço Das Vertentes

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$748.012,25 (setecentos e quarenta e oito mil, doze reais e vinte e cinco centavos) em agosto de 2022** – Laudo Pericial às Fls. 213/228.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 878.071,15 (oitocentos e setenta e oito mil, setenta e um reais e quinze centavos) (12/2024)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$817.286,61 (oitocentos e dezessete mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e um centavos) em novembro de 2021**, conforme demonstrativo de fls. 176/187.

**1ª PRAÇA: De 20/02/2025 às 14:00 até 25/02/2025 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 25/02/2025 às 14:01 até 18/03/2025 às 14:00** mínimo de 60% do valor da 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2011 e 2023, no valor de R\$ 237.786,39, bem como, débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2024, no valor de R\$7.945,54.

**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](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 **28/01/2022**, 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, 19 de dezembro de 2024

---

**Dra. Fabiana Pereira Ragazzi**

Juíza de Direito

