

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A(o) Doutor (a) Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível do Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM, com fulcro nos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880 do CPC, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e Provimento CSM Nº 1496/2008, o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente 230, conjunto 1906, Barra Funda, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica <http://www.webleiloes.com.br>, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0047682-44.2020.8.26.0100

AÇÃO: DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

EXEQUENTE: MÔNICA ARIBI (CPF/MF Nº 101.841.918-74) - Advogado: Leon Alexander Prist (OAB/SP Nº 303.213)

EXECUTADO: LEON FISZBAUM (CPF/MF Nº 665.865.698-34) - Advogado: Marcos Gasperini (OAB/SP Nº 71.096)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos exequendos totalizam o valor de R\$ 183.148,24 (centos e oitenta e três mil, cento e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos) em agosto de 2024, conforme planilha de débitos de fls. 396 referentes aos aluguéis e multas do período de 05.07.2020 a 05.02.2021 arbitradas ao Executado em sentença. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente que deverá disponibilizar nos autos ou diretamente ao leiloeiro.

DO BEM: Apartamento nº 04, do tipo “Duplex”, localizado nos 7º e 8º andares do “Edifício Mira”, situado à Rua Alagoas, nº 698, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área real privativa de 284,82m², área real comum de 381,656m², incluída quatro vagas indeterminadas na garagem, perfazendo a área real total de 666,476m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 11,1111%. **Objeto da Matrícula** nº 51.646 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo. **Inscrição Municipal** nº 011.114.0128-4. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Alagoas, nº 698, Apartamento nº 04, Higienópolis, São Paulo – SP, CEP 01242-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$5.085,067,00 (cinco milhões, oitenta e cinco mil e sessenta e sete reais) em julho de 2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 5.485.321,54 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e trezentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos) em abril de 2025, que será atualizado no auto de arrematação pelo índice de atualização do TJSP.

ÔNUS: Conforme pesquisa de débitos de IPTU realizada perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos do exercício de 2025 no valor de R\$ 45.527,40 (quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e quarenta centavos), bem como débitos inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 115.080,34 (cento e quinze mil, oitenta reais e trinta e quatro centavos), perfazendo o total de R\$ 160.607,74 (cento e sessenta mil, seiscentos e sete reais e setenta e quatro centavos), pesquisas realizadas em abril de 2025.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido conforme descrição, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer

pleito com relação ao cancelamento da alienação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente da alienação, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo adquirente e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do adquirente, exceto débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da alienação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

MEAÇÃO: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, atendendo aos termos do artigo 843 do CPC.

DATAS: O período de alienação terá início em **14 de abril de 2025 às 14h00min** com encerramento em **07 de julho 2025 às 14h00min**, com lances a partir de 80% da avaliação devidamente atualizada, conforme decisão de fls. 414/415.

LEILOEIRO: A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher, inscrito na JUCESP sob o nº 1.098.

PAGAMENTO DO LOTE: A alienação far-se-á mediante pagamento do preço pelo adquirente através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias da data da alienação (conforme Decisão de Fls. 414/415).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo adquirente no prazo de 24 horas da efetivação da alienação, através de guia de depósito fornecida pelo próprio leiloeiro. Consumada a alienação, no caso de desistência por parte do adquirente, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao valor de avaliação atualizada. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Juros de 1% ao mês. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

DESOCUPAÇÃO: Nas fls. 326/329 há informação de que o imóvel se encontra desocupado. Eventual desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira

Juiz(a) de Direito