

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

1. DO JUÍZO E DO LEILOEIRO:

A Doutora Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, M.M^o. Juíza de Direito da 22^a 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 n^o 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP, assim como o artigo 879, I e 880 do Código de Processo Civil, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e Provimento CSM N^o 1496/2008, será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO POR INICIATIVA PARTICULAR, para venda do bem descrito neste edital, nos termos e condições abaixo expostos.**

A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1.098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente 230, conjunto 1.906, Barra Funda, São Paulo/SP, por meio da plataforma eletrônica <http://www.webleiloes.com.br>, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. DO PROCESSO:

AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROCESSO N^o 0047682-44.2020.8.26.0100.

EXEQUENTE: MÔNICA ARIBI (CPF/MF N^o 101.841.918-74) - Advogado: Leon Alexander Prist (OAB/SP N^o 303.213)

EXECUTADO: LEON FISZBAUM (CPF/MF N^o 665.865.698-34) - Advogado: Marcos Gasperini (OAB/SP N^o 71.096)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF N^o 46.395.000/0001-39).

3. DO IMÓVEL:

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.

4. DOS DÉBITOS:

4.1. **DOS DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos exequendos totalizam o valor de R\$ 183.148,24 (cento 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.

4.2. **DOS DÉBITOS DE IPTU:** 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.

4.3. **DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS:**

Conforme consta na ação de execução de cotas condominiais nº 1124721-32.2022.8.26.0100, os débitos atualizados até 26/04/2024 somam **R\$ 80.849,12** (oitenta mil, oitocentos e quarenta e nove reais e doze centavos).

Nos termos do art. 1.345 do Código Civil, combinado com o art. 908, §1º, do CPC, tais valores poderão ser abatidos até o limite do valor da arrematação, caso haja execução promovida pelo condomínio.

5. **CONDIÇÃO DO IMÓVEL:**

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.

6. **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.

7. **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.

8. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:**

8.1. **MODALIDADE E LEILOEIRO:** A venda será realizada na modalidade **eletrônica**, por meio da plataforma homologada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, disponível no site www.webleiloes.com.br, sob a condução do Leiloeiro Oficial **Tiago Tessler Blecher** . inscrito na JUCESP sob o nº 1.098.

8.2. **PERÍODO DO LEILÃO:** 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.

8.3. **LANCE MÍNIMO:** Os lances deverão ser oferecidos a partir de **80% do valor da avaliação atualizada**, conforme autorizado por decisão judicial de fls. 414/415. Assim, o lance mínimo inicial será de:

R\$ 4.388.257,23 (quatro milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos)

8.4. **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).

8.5. **PAGAMENTO PARCELADO:** 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 conterà, 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.

9. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS:**

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 Código de Processo Civil, a comissão do leiloeiro será a este devida. Eventuais custas de expedição de mandados, registros, averbações, taxas cartorárias, desocupação e outras despesas relacionadas à concretização da posse correrão por conta exclusiva do arrematante, nos termos da legislação vigente.

10. **IMÓVEL DESOCUPADO:**

Nas fls. 326/329 há confirmação 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.

11. **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.

12. **DÚVIDAS, ESCLARECIMENTOS e AGENDAMENTO PARA VISITA:**

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

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, 24 de abril de 2025.

Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira

Juiz(a) de Direito