

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1004847-24.2020.8.26.0003](#) - Cumprimento de sentença.  
**EXEQUENTE:** SAULO GIL DE OLIVEIRA – CPF 362.900.358-35.  
**EXECUTADA:** PRISCILA PEREIRA DE AZEVEDO – CPF 305.506.617-00.  
**INTERESSADOS:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ 00.360.305/0001-04;  
CONDOMÍNIO FIT JARDIM BOTÂNICO II - CNPJ 13.212.665/0001-00;  
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - CNPJ 46.395.000/0001-39;  
PROCESSO Nº 0010674-67.2019.8.26.0003- 2ª Vara Cível de Jabaquara/SP.

**1º LEILÃO:** início em **13/05/2024**, às **15h00min**, e término em **16/05/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **16/05/2024**, às **15h01min**, e término em **06/06/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 103**, localizado no 10º pavimento da TORRE 1, integrante do empreendimento denominado FIT JARDIM BOTÂNICO II, situado na Avenida dos Ourives, nº 630, na Saúde - 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com as áreas: privativa de 47,54m², comum de 31,5277m², total de 79,0677m², correspondent à fração ideal de 0,00432278, cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva com auxílio de manobrista. CONTRIBUINTE: 157.229.0039-6. MATRÍCULA: 199.824, do 14º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Avenida dos Ourives, nº 630, Saúde, São Paulo, SP, CEP 04194-260. FIEL DEPOSITÁRIO: o Exequente.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 274.500,00 (duzentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais), em maio de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 281.793,96 (duzentos e oitenta e um mil, setecentos e noventa e três reais e noventa e seis centavos)**, em março de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 54.985,73 (seiscentos e quarenta e três mil, trezentos e sete reais e quarenta e três centavos), a ser atualizado.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

**II - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

**III - ÔNUS:** consta a penhora do bem referente a este processo assentada às fls. 519 dos autos e na Av. 4, de 19/10/2020, da matrícula. Consta ainda na matrícula: Av. 1, de 22/01/2010: SERVIDÃO DE PASSAGEM, a favor favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO. R.3, de 30/10/2012: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia de financiamento no valor inicial de R\$ 77.416,00, que, conforme apresentado pela CEF às fls. 478 dos autos, monta em R\$ 48.197,52 (quarenta e oito mil, cento e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos), em Março/2024. Av. 4, de 19/10/2020: PENHORA dos direitos aquisitivos, oriunda do processo nº 0010674-67.2019.8.26.0003, da 2ª Vara Cível de Jabaquara/SP (Processo interposto pelo condomínio, o qual já houve pagamento integral do débito e pedido de extinção nos autos). Conforme consulta ao site da Prefeitura do Município de São Paulo em 20/03/2024, não constam débitos tributários sobre o imóvel. Caso o imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante solicitar a expedição de mandado de imissão na posse diretamente no processo em epígrafe. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub rogados no preço da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores<sup>2</sup>. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**V - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**VI - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boleto bancário em favor do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Conforme decisão de fls. 873/876, em caso de arrematação a prazo, o pagamento da comissão será efetuado somente após o pagamento da última parcela. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VII - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual

<sup>2</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e inciso VI do art. 1.499, CC.

cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

**VIII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), 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.teza.com.br](http://www.teza.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 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, 20 de março de 2024.

**LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI**  
Juíza de Direito