# EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 15ª Vara Cível do Foro Central 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.

**PROCESSO:** **1130338-12.2018.8.26.0100** - Despesas Condominiais.
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CURAÇÃO** - CNPJ 64.049.265/0001-67.
**EXECUTADOS:** **FLÁVIO EURICO FERREIRA DE BARROS** - CPF 766.768.548-72;
**NADIA ANTIBAS FERREIRA DE BARROS** - CPF 272.659.418-29.
**INTERESSADA:** **PREFEITURA DE SÃO PAULO** - CNPJ 46.395.000/0001-39.

**1º LEILÃO:** início em **28/08/2023,** às **15h00min,** e término em **31/08/2023**, 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 **31/08/2023,** às **15h01min,** e término em **20/09/2023**, às **15h00min**;
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO NÚMERO 1, NO 1° ANDAR E AS VAGAS G-2 E P-2-A**, do EDIFÍCIO CURAÇÃO, sito à Alameda Joaquim Eugênio de Lima n° 1.647, no 28° subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 347,42m², assim subdividida: interna 301,48m², área comum de 59,33m², da garagem 45,94m², perfazendo assim a área total construída de 406,75m², correspondendo-lhe na totalidade do Edifício a fração ideal de 5,4381%, sendo que a área correspondente a garagem refere-se a locais determinados e demarcados. CONTRIBUINTE: 014.096.0680-5. MATRÍCULA: 61.793, do 4º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1647, Apto. 01, Jardim Paulista, São Paulo, SP, CEP 01403-000. FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados (atual possuidor do bem).

**AVALIAÇÃO:** R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) em janeiro de 2021, que, atualizado, corresponde à **R$ 4.433.756,13 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e treze centavos)**, para julho de 2023.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R$ 303.462,43 (trezentos e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e três centavos), em novembro de 2022 (fls. 398/401), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, 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.

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 ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e

[1] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

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.

**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 – BEM INDIVISÍVEL:** segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**IV - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo está assentada às fls. 77/78 dos autos e na Av. 06, de 08/03/2021, da respectiva matrícula do imóvel. De acordo com pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo em 13.07.2023, constam débitos de IPTU sobre o imóvel ref. aos Exercícios de 2017 a 2022 inscritos em Dívida Ativa no valor de R$.160.389,36 e ref. ao Exercício de 2023 no valor de R$ 17.177,00. Os débitos tributários não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Caso o imóvel se encontre ocupado pós arrematação, o arrematante deverá requerer a expedição de mandado de imissão na posse diretamente no processo em comento. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e despesas *propter rem*, que sub-rogam no preço. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.[2] 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.

**VI - 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.

**VII - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, caso a arrematação superar o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou 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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do

[2] Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e inciso VI do art. 1.499, CC.

leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

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

**IX - 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.

**X - 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.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 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, 13 de julho de 2023.

**CINARA PALHARES**
Juíza de Direito