



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0004541-36.2024.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

Exequente: Julianna Bueno Costa e Silva Luz, CPF/MF sob o nº 103.406.658-74.

Executados: Edgard Bueno Costa e Silva, CPF/MF sob o nº 196.241.408-63, Talita Bueno Costa e Silva, CPF/MF sob o nº 196.241.408-63 e Isa Bueno Costa e Silva, CPF/MF sob o nº 043.509.508-00.

Interessados: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39, Salvelina Neves Cardoso Costa e Silva, CPF/MF sob o nº 659.671.278-87.

1º LEILÃO

Início em **19/11/2024** às **15h00min** e término em **22/11/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 2.679.683,21 (dois milhões, seiscentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e um centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 09/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **22/11/2024** às **15h01min** e término em **12/12/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 1.607.809,92 (um milhão, seiscentos e sete mil, oitocentos e nove reais e noventa e dois centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Casa localizada no bairro Cidade Monções em São Paulo – SP, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 62.851 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP**: Um terreno situado à rua Arizona, representando pelo lote nº 6 da quadra nº 144, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua Arizona, por 40,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 400,00 metros quadrados, confinando de um lado com o lote nº 7, do outro lado com o lote nº 5, e nos fundos com o lote nº 27, todos da mesma quadra.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

085.631.0026-2.

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 02, em 12 de março de 1.985

EDIFICAÇÃO. Consta que no terreno da matrícula, foi edificado um prédio residencial com um pavimento com 233,20 metros quadrados de área construída, que recebeu o nº 595 da rua Arizona, conforme prova o Auto de Conclusão da Prefeitura de São Paulo.

ÔNUS

Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 24/10/2024, constam débitos de IPTU em aberto pelo valor de R\$ 16.129,40 (dezesesseis mil, cento e vinte e nove reais e quarenta centavos). Existem débitos de IPTU inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 69.033,77 (sessenta e nove mil e trinta e três reais e setenta e sete centavos). Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Rua Arizona, 595, Lote 06, Quadra 144, Cidade Monções – São Paulo, CEP 04567-002.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 2.674.128,57 (dois milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos) em 18/09/2024.

Fls. 116/160: O imóvel caracteriza-se como terreno com topografia plana e formato retangular, com 10 metros de frente para a rua Arizona, 40 metros em ambos os lados e 10 metros nos fundos totalizando 400m². Onde fora edificado residência unifamiliar em meados de 1985, onde contém garagem, ampla sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviços, quarto com banheiro (anexo área de serviços), hall de circulação (jardim de inverno, sala, lavabo, quatro dormitórios sendo suas suítes, totalizando 234m². No logradouro foram verificados imóveis distintos que se misturam entre residenciais e comerciais. Rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, asfalto e coleta de lixo compõe a infraestrutura básica. A região é bastante conhecida por estar próxima de avenidas importantes como a Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Santo Amaro e Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, onde concentram grandes centros comerciais da zona sul. As futuras instalações da estação Vila Cordeiro do metrô juntamente com as recentes alterações no plano diretor municipal, no que tange a verticalização, fez com que a região ganhasse um expressivo aumento na especulação imobiliária. Comércio variado, escolas, hospitais, estação do metrô, linha de ônibus, shopping compõem a região.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

- **CONDIÇÕES DO BEM**

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ **DÉBITOS**

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

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, 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.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São Paulo, 24 de outubro de 2024

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de
São Paulo