



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA
2ª VARA CÍVEL

Av. Afonso Lopes de Baião, nº 1736, Sala 102, São Miguel Paulista – CEP 08040-000, Fone: (11) 2763-1467, São Paulo-SP – Email: upj1a4saomiguel@tjsp.jus.br

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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE**, Exmo. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista, 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.: 1019517-61.2020.8.26.0005 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Nosso Lar, CNPJ nº 27.486.134/0001-10.

Executado: José Pereira da Hora Filho, CPF/MF 940.783.511-15.

Interessadas: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39.

1º LEILÃO

Início em **10/12/2024** às **15h00min** e término em **13/12/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 232.237,96 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete reais e noventa e seis centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 03/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **13/12/2024** às **15h01min** e término em **06/01/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 139.342,77 (cento e trinta e nove mil, trezentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

A casa 55 integrante do "Condomínio Residencial Nosso Lar", com acesso pela Rua Valter Voss, nº. 221, no Jardim das Oliveiras, no Distrito de Itaim Paulista, possui uma área privativa coberta de 28,36m²; área privativa descoberta de 4,6200m² (quintal), área comum real de 18,8002m², área real total de 51,7802m², fração idealde 0,08550% do terreno, área de terreno exclusivo de 28,36m², área privativa real de 32,9800m², assim descrito na **MATRÍCULA Nº 201.601 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

134.310.0026-5 – em área maior.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 03, em 14 de março de 2022

PENHORA. Por Certidão expedida aos 04 de março de 2022, pelo 2º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (penhora online), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1019517-61.2020.8.26.0005, valor da causa R\$ 12.224,20, exequente: Condomínio Residencial Nosso Lar, executado: Jose Pereira da Hora Filho, consta conforme Auto Lavrado, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matricula, de propriedade de Jose Pereira da Hora Filho, sendo nomeado como depositário: Jose Pereira da Hora Filho.

ÔNUS

Conforme fls. 158/159, consta a penhora do imóvel a ser leiloado. Não foi possível realizar pesquisas de débitos de IPTU em aberto perante a Prefeitura de São Paulo. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Rua Walter Voss, 221, Casa 55, Jardim das Oliveiras, São Paulo, CEP 08122-060.

DEPOSITÁRIO FIEL

José Pereira da Hora Filho, CPF/MF 940.783.511-15.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) em 05/03/2024.

Fls. 237/274: Trata-se de imóvel localizado a aproximadamente 26,00km do centro da cidade de São Paulo. O imóvel em tela está situado em uma rua de trânsito local e a aproximadamente 200 metros da Avenida Marechal Tito, importante via arterial que faz ligação no eixo leste em direção ao centro de São Paulo. Segundo o sistema da SPTrans, a rua no qual o imóvel está inserido não é servido por linhas de ônibus regulares, contudo, cinco linhas de ônibus podem ser acessadas a uma distância inferior a 250 metros. Apesar da área apresentar uma ocupação predominantemente residencial, a região onde o imóvel está inserido é considerado uma ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana, sendo que a administração local fica a cargo da Sub prefeitura de Itaim Paulista. O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: Pavimentação Asfáltica, Guias e Sarjetas, Abastecimento de água, Coleta de esgoto, Fornecimento de Energia Elétrica, Correio, Coleta de lixo, Serviços de telecomunicações. Trata-se de um condomínio erigido em um lote de 4.130m² composto por 70 unidades unifamiliares com acesso compartilhado por uma rua central que também serve de estacionamento. O imóvel apresenta-se como uma casa de tipologia unifamiliar, construída em sistema de alvenaria convencional composta por estruturas de concreto armado e alvenaria simples de vedação e superfícies acabadas com argamassa de revestimento sobre reboco e a cobertura é composta por laje do tipo armada em concreto sobre sistema de tabelas intertravadas sobre vigotas. Acima de toda estrutura, normalmente é construída uma cobertura simples em sistema de telhas de fibrocimentos. Por se tratar de uma construção com aproximadamente 8 anos (Segundo registro fotogramétrico do ano de 2016), é possível concluir que o imóvel apresenta mediano estado de conservação e para efeito do presente estudo, foram considerados reparos de médio porte e manutenções regulares em geral. Tendo em vista que o imóvel não foi vistoriado internamente, assume-se também a premissa que a construção se apresenta estruturalmente íntegra, mas com alguns pontos de trincas, fissuras e infiltrações que exijam intervenções medianas.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 30.424,74 (trinta mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme fls. 297/300, **que poderá ser atualizado pelo exequente.**

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-mai:

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-SP, 22 de outubro de 2024

DR. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista do
Estado de São Paulo