



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

6ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22939, (Torre Brigadeiro) - 10º Andar, Jurubatuba - CEP 04795-100 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 4322-9165 - E-mail: [stoamaro6cv@tjsp.jus.br](mailto:stoamaro6cv@tjsp.jus.br)

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **EMANUEL BRANDÃO FILHO**, Exmo. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, 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](http://www.atrioleiloes.com.br).

**Processo nº.:** 0035585-83.2018.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

**Exequente:** Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi, CNPJ/MF sob o nº 22.214.741/0001-08.

**Executado:** André Luiz Moraes de Lima, CPF/MF sob o nº 398.173.338-09.

**Interessadas:** Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39 e Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

### 1º LEILÃO

Início em **15/08/2024** às **15h00min** e término em **19/08/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 238.124,20 (duzentos e trinta e oito mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos)** correspondente valor de avaliação atualizado em 06/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

### 2º LEILÃO

Início em **19/08/2024** às **15h:01min** e término em **09/09/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 119.062,10 (cento e dezenove mil e sessenta e dois reais e dez centavos)** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

## BEM

Apartamento nº 1308, localizado no 13º andar da Torre "A", integrante do empreendimento denominado "Residencial Atua Vista Morumbi", situado na Rua Maniçoba, nº 839, Rua José Roberto Pereira da Silva e Rua Roberto Bacchi, no bairro Pirajussara ou Taboão, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 44,320m<sup>2</sup> e a área comum de 42,231m<sup>2</sup>, na qual já se acha incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Térreo do conjunto, para a guarda de 01 (um) veículo, sujeito à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 86,551m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0033164 no terreno e demais partes de uso comum do condomínio., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 416.591 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

## INSCRIÇÃO CADASTRAL

169.037.0274-0.

## ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Averbação. 01, em 12 de março de 2015**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme o registro nº 170, verifique-se que pelo instrumento particular de 28 de dezembro de 2012, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, André Luiz Moraes de Lima, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, à Caixa Econômica Federal – CEF, tendo como interveniente construtora e ainda incorporadora/spe/fiadora a Atua Projeto Imobiliário III Ltda., pelo valor de R\$ 125.639,38, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409%, vencendo-se a primeira no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações do devedor.

**Averbação. 04, em 13 de julho de 2017**

**CONSOLIDAÇÃO.** Pelo requerimento de 13 de julho de 2017, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 17 de abril de 2017, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tenha ocorrido a purgação da mora em que foi constituído com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida de cobrança a importância de R\$170.726, 70.

**Averbação. 05, em 15 de julho de 2021**

**PENHORA.** Pela certidão de 14 de julho de 2021, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0035585-83.2018.8.26.0002) da ação de execução civil movida pelo Residencial Atua Vista Morumbi, em face de André Luiz Moraes de Lima, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 8.028,49, tendo sido nomeado depositário André Moraes de Lima. Consta da certidão a decisão proferida em 10/05/2021, Folhas: 265/266, reconhecendo a responsabilidade patrimonial de terceiros não integrantes da execução, e que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

**ÔNUS**

Conforme fls. 265/266, consta a penhora do imóvel a ser leiloado. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 14/06/2024, não constam débitos de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas.

Cumprir informar que eventual saldo do produto de arrematação, após satisfação dos credores de obrigações propter rem, será destinado ao credor fiduciário conforme averbação de 01/08/2017 no valor de R\$ R\$ 170.726,70 (cento e setenta mil, setecentos e vinte e seis reais e setenta centavos), conforme fl. 400 dos autos.

## LOCALIZAÇÃO

Rua Maniçoba, 839, Residencial Atua Vista Morumbi, Apartamento 1308, 13º andar, Torre A, bairro Pirajussara ou Taboão, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 05756-420.

## DEPOSITÁRIO FIEL

André Luiz Moraes de Lima, CPF/MF sob o nº 398.173.338-09.

## AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) em 29/08/2023.

Fls. 430/472: O imóvel objeto do presente laudo se localiza a Rua Maniçoba nº 839, apartamento nº.1308 da Torre A do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi, Jardim Umarizal, na cidade de São Paulo. A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo. O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais as Estradas do Campo Limpo, dos Mirandas e Rua Maniçoba. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por prédios de apartamentos de padrão médio e comércio ao longo das principais vias da região.

Acesso: Através da Avenida Vinte e Três de Maio, Túnel Ayrton Senna, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Túnel Presidente Jânio Quadros, Rua Engenheiro Oscar Americano, Avenidas Morumbi, Giovanni Gronchi, Ruas José da Silva Ribeiro e Celso Ramos, distando aproximadamente a 20,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital. O Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi é formado por 02 (dois) edifícios com pavimento térreo, 04 (quatro) subsolos e 14 (quatorze) pavimentos tipo com 10 (dez) apartamentos por andar. O Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi dispõe de playground, churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, salão de jogos, brinquedoteca, pista de caminhada, bosque, espaço pet, portões automáticos, portaria com interfones e espaços ajardinados. O apartamento nº 1308, avaliado no presente trabalho está localizado no 13º andar do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi. O apartamento avaliando possui 01 (uma) vaga para automóvel localizada no subsolo ou pavimento térreo do condomínio.

## DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 8.028,49 (oito mil e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos), conforme fls. 271/287, **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](http://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](http://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 50% 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](mailto: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: [contato@atrioleiloes.com.br](mailto: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](http://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, 14 de junho de 2024

**DR. EMANUEL BRANDÃO FILHO**

Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de  
São Paulo