

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **Regina Estela Souza Sales**, CPF 149.225.108-93, bem como seu marido **Edilson de Castro Sales**, CPF 103.716.108-42 a proprietária **Construtora Tenda S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35 ou **Tenda Engenharia e Comércio Ltda**, CNPJ 17.405.978/0001-36 ou **Construtora Tenda**, CNPJ 71.476.527/0005-69, na pessoa de seu representante legal, o **Condomínio Edifício Residencial São Paulo**, na pessoa do síndico/representante legal, **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1064662-91.2016.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro/SP, requerida por **Condomínio Edifício Residencial São Paulo**, CNPJ 07. 124.564/0001-85.

O Dr. Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do Gestor www.publicumleiloes.com.br, em condições que segue:

DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 23/03/2021, às 13:45hs, e termina em 26/03/2021, às 13:45hs e 2º Leilão começa em 26/03/2021, às 13hs46min, e termina em 15/04/2021, às 13:45hs. BEM:

Direitos pertencentes à executada Regina Estela Souza Sales sobre o Apartamento Duplex nº 401, localizado no 4º pavimento e na cobertura ou ático do Bloco 11, integrante do “Residencial São Paulo”, situado na Rua Luar do Sertão, nº 364, e Rua Castellammare, no “Condomínio Santa Maria”, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 111,5848m² e a área comum de 55,3364m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva comum, localizada ao nível do pavimento térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 166,9212m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,628932%, no terreno condominial. Matrícula nº 343.524 do 11º CRI/SP. Contribuinte nº 181.032.0325-3. Sendo nomeada depositária Regina Estela Souza Sales, CPF 149.225.108-93. **AVALIAÇÃO - R\$ 270.000,00 (fev/2020)**, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP. **DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 14.784,74 (junho/2018)**, que será atualizado até a data do leilão. **CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** - edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, débitos, comissão do leiloeiro e demais condições no site www.publicumleiloes.com.br.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 6º andar - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo-SP, tel: 11-2149-2249 e email: contato@publicum.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **Regina Estela Souza Sales**, CPF 149.225.108-93, bem como seu marido **Edilson de Castro Sales**, CPF 103.716.108-42 a proprietária **Construtora Tenda S/A**, CNPJ 71.476.527/0001-35 ou **Tenda Engenharia e Comércio Ltda**, CNPJ 17.405.978/0001-36 ou **Construtora Tenda**, CNPJ 71.476.527/0005-69, na pessoa de seu representante legal, o **Condomínio Edifício Residencial São Paulo**, na pessoa do síndico/representante legal, **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1064662-91.2016.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro/SP, requerida por **Condomínio Edifício Residencial São Paulo**, CNPJ 07.124.564/0001-85. O Dr. Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do Gestor www.publicumleiloes.com.br, em condições que segue:

1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 23/03/2021, às 13:45hs, e termina em 26/03/2021, às 13:45hs e 2º Leilão começa em 26/03/2021, às 13hs46min, e termina em 15/04/2021, às 13:45hs.

2. CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance não inferior a 50% do valor da avaliação (atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP desde a data do laudo ou do auto até a data em que oferecida a proposta de aquisição), na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC. (2º leilão). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada (art. 895 do CPC): I) o(a) arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; II) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; III) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; IV) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: I) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; II) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; III) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

3. BEM - Direitos pertencentes à executada Regina Estela Souza Sales sobre o Apartamento Duplex nº 401, localizado no 4º pavimento e na cobertura ou ático do Bloco 11, integrante do "Residencial São Paulo", situado na Rua Luar do Sertão, nº 364, e Rua Castellammare, no "Condomínio Santa Maria", 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 111,5848m² e a área comum de 55,3364m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva comum, localizada ao nível do pavimento térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 166,9212m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,628932%, no terreno condominial. Matrícula nº 343.524 do 11º CRI/SP. Contribuinte nº 181.032.0325-3. OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação, o Condomínio Residencial São Paulo, é composto por 12 prédios de apartamentos residenciais. Os prédios são compostos pelos seguintes pavimentos: Térreo: Composto por 04 apartamentos por andar; 1º ao 3º andar: Composto por 04 apartamentos por andar; 4º e 5º andar: Compostos por 04 apartamentos do tipo cobertura duplex. Os edifícios não possuem elevadores, sendo que o acesso aos andares superiores de cada bloco é feito através de escadas. As vagas de garagem do Condomínio se encontram no pavimento

térreo. A área de lazer do Condomínio apresenta: 02 quadras de futebol, playground, salão de festas, salão de jogos e 02 churrasqueiras. O apartamento nº 401 é constituído, originalmente, por: Pavimento inferior (4º andar): 03 dormitórios, 01 banheiro e cozinha. Pavimento superior (5º andar): sala e varanda. Sendo nomeada depositária Regina Estela Souza Sales, CPF 149.225.108-93.

4. AVALIAÇÃO - R\$ 270.000,00 (fev/2020), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

5. OBS: Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (24.02.2020) sobre o referido imóvel Constam Débitos de DIVIDA ATIVA, no valor total de R\$ 25.992,52, cujo valor deverá ser atualizado até a data do leilão.

6. DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 14.784,74 (junho/2018), que será atualizado até a data do leilão.

7. PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% do valor da arrematação. Ela não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada judicialmente (art. 267 das Normas de Serviço da CGJ/TJSP). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, se já a tiver levantado, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos (art. 7º, § 2º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

9. CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o leilão seja cancelado após a publicação do edital, por qualquer razão que seja, especialmente em razão de acordo entre as partes ou o pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro e a comissão no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.

10. REMIÇÃO - (Artigo 826 do CPC/2015): a comissão devida ao leiloeiro equivalente 5% sobre o valor pago, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (REsp 185656-DF, 3ª T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317), devendo o(a) pagador(a) arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

11. ACORDO - (Artigo 826 do CPC/2015), por analogia em caso de acordo, o pagador deverá arcar também com o pagamento em favor leiloeiro do equivalente 5% sobre o valor pago (dívida exequenda), a título de remuneração dos serviços executados até o momento da avença, devendo o pagador arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

12. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018). **Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016).**

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13. PENALIDADES - (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

14. INTIMAÇÃO - Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s) da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados.

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 6º andar - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo-SP, tel: 11-2149-2249 e email: contato@publicum.com.br. Para participar acesse. www.publicumleiloes.com.br
Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.

Eu _____ escrevente, digitei.

Eu _____ Coordenador(a), subscrevi.

Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda

Juiz de Direito