



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
santana2cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1034603-55.2018.8.26.0001**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Vivaz**
Executado: **Edson Marino e outro**

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **EDSON MARINO, FABIANA RODRIGUES CAVALCANTI MARINO, bem como dos interessados, PAULO SANTANA DA SILVA, FABIO QUEIROZ DOS SANTOS, ANEILDA BARBOSA DA SILVA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e do credor, ITAÚ UNIBANCO S.A. A Dra. Ana Cláudia Dabus Guimarães e Souza, MMª.** Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Regional I – Santana - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1034603-55.2018.8.26.0001** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVAZ** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 14h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 14h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz**, JUCESP Nº 1.125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Professor Dorival Dias Minhoto, nº 333, Torre 4, Edifício Esperanza, Condomínio Vivaz, São Paulo/SP, CEP: 02435-090.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
santana2cv@tjsp.jus.br

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

respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

O(a)s exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)s a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceito exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
santana2cv@tjsp.jus.br

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

regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado, observado os prazos legais.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º pavimento do BLOCO 4 - EDIFÍCIO ESPERANZA, parte integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VIVAZ”, situado à rua Professor Dorival Dias Minhoto, nº 333, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área real privativa de 92,98 metros quadrados, área real comum de 95,68 metros quadrados, incluindo 02 (duas) vagas de garagem, área real total de 188,66 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,2607%, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, sob nºs 616P e 617M, localizadas no subsolo do condomínio; CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando possui as seguintes dependências: 2 dormitórios; 1 banheiro social; 1 suíte com banheiro; 1 circulação interna; 1 sala de estar / jantar; 1 varanda social; 1 cozinha com despensa; 1 área de serviço/lavanderia; 1 banheiro de empregada. O imóvel avaliando possui 2 (duas) vagas de garagem localizadas no 1º subsolo, denominadas box de garagem 616 e 617. (conf.fls.192-219). **Cadastrado na Prefeitura sob nº 071.368.1840-0 (conf.fls.195). Matriculado no 3º CRI de São Paulo sob nº 123.833.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 188,66m², a.ú 92,98m², Ed. Esperanza, Cond. Vivaz, São Paulo – SP.

ÔNUS: R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA expedida em favor de ITAU UNIBANCO S/A. (O contrato de alienação encontra-se quitado conf.fls.121). **AV.04 PENHORA** expedida pelo Juízo da 16ª Vara do Trabalho de São Paulo - Capital, proc. nº 598/2010. **AV.05 PENHORA** expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho 2ª Região de São Paulo, proc. 02210007720095020066. **AV.07 PENHORA** expedida pelo Juízo da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo - Capital, extraída dos autos, proc. nº 18292009. **AV.08 PENHORA** expedida pelo Tribunal Regional do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
santana2cv@tjsp.jus.br

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

Trabalho da 2º Região, extraída dos autos / ordem nº 00020657020145020074. **AV.09** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo da 85º Vara do Trabalho desta Capital, nos autos nº 00007438420115020085. **AV.10** PENHORA expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região, extraída dos autos / ordem nº 00006250320105020002. **AV.12** PENHORA expedida pelo Juízo da 21º Vara do Trabalho de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho - 2º Região, desta Capital, proc. nº 01196-2010. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedido pelo Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região de São Paulo, nos autos nº 00002208420125020005. **AV.14** PENHORA expedida pelo Juízo da 52º Vara do Trabalho desta Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região, proc. nº 0000068-60.2010.5.02.0052. **AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região de São Paulo, nos autos nº 00002208420125020005. **AV.16** PENHORA expedida pelo Juízo de Direito da 2º Vara Cível do Foro Regional 1 - Santana, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 1034603-55.2018.8.26.0001. **AV.17** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região de São Paulo, nos autos nº 10026189720165020602. **AV.18** INDISPONIBILIDADE expedido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região, proc. nº 00000996220125020003. **AV.19** INDISPONIBILIDADE expedido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos nº 0001045-96.2011.5.02.0026. **AV.20** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos nº 1002697-64.2016.5.02.0606. **AV.21** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos nº 00000686020105020052. **AV.22** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo de Direito da 27º Vara do Trabalho de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2º Região, processo nº 0000321-26.2010.5.02.0027. **AV.23** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo de Direito da 5º Vara de Execuções Fiscais, proc. nº 0005515-79.2017.4036182.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 26ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, proc. 0246500-71.2009.5.02.0026, (conf.fl.s.160)

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 37ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, proc. 0002035-20.2012.5.02.0037, (conf.fl.s.300)

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS fls.305 - proc.0000099-62.2012.5.02.0003 - 03ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 38ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, proc. 0001231-83.2011.5.02.0038, (conf.fl.s. 334-335)

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais) para ago/2022 - (conf.fl.s.192-218).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 816.189,60 (oitocentos e dezesseis mil e cento e oitenta e nove reais e sessenta centavos) para nov/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde

- CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana2cv@tjsp.jus.br

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

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 94.893,58 atualizado até junho de 2023 - (conf.fls.295-296).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 07/03/2024