

**2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **ERICK FIELDLER DE MORAES e MARCIA DA SILVA FIEDLER DE MORAES**, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e dos interessados, **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, ROBSON TADEU DOMINGUES VAZ, JANAINA BRITO DE ANDRADE e FERNANDA PENNINO GRACIANO**. A Dra. **Fernanda Soares Fialdini**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do XV – Butantã - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 1002994-21.2014.8.26.0704 (01)**, movida por **CONDOMÍNIO QUINTASDO MORUMBI** em face dos referidos executados, 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **22/07/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/07/2024 às 14h e 53min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/08/2024 às 14h e 53min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Nilza Medeiros Martins, nº 200, apartamento nº 91, tipo "A", localizado no 9º andar do "Edifício Quinta da Bela Vista", bloco 4, Butantã/SP.

**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 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. *Em caso de arrematação, sendo*

*insuficiente o valor do lance para o pagamento dos débitos condominiais, tributários e fiduciário, o saldo será de responsabilidade dos executados (Conforme decisão de fls.977-978).*

**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 GRUPO LANCE, 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.grupolance.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.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).

**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, executado 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 GRUPO LANCE, 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 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.

**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 irretratável, 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: O APARTAMENTO Nº 91**, tipo "A", localizado no 9º andar do "Edifício Quinta da Bela Vista", bloco 4, setor "1", integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Quintas Do Morumbi, situado às Ruas Francisco Preto, Nilza Medeiros Martins, Manoel Jacinto e Theo Dutra, sendo que sua entrada principal é feita pela Rua Nilza Medeiros Martins, nº 200, no 13º Subdistrito - Butantã, com as seguintes áreas: a) 156,52m<sup>2</sup> de área privativa da unidade, incluindo 31,08m<sup>2</sup>, correspondendo 11,28m<sup>2</sup> a varanda mais jardineira e 19,80m<sup>2</sup> a 02 vagas acessórias para guarda de automóveis nºs 79 e 80, determinadas e localizadas na garagem nº 4, localizada no 1º subsolo do condomínio; b) 30,18m<sup>2</sup>, de área real de uso comum de divisão proporcional no condomínio; c) 61,21m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão não proporcional, d) 249,91m<sup>2</sup> de área real total; e) 24,06m<sup>2</sup> de área real de uso comum no edifício; f) 37,15m<sup>2</sup> de área real de uso comum no conjunto dos Blocos 4, 5 e 6, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00135 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. Caberá ao referido apartamento no rateio das despesas: o coeficiente de 0,00534 de proporcionalidade nos Blocos 4, 5 e 6, e o coeficiente de 0,01609 de proporcionalidade no edifício. **Cadastro na Prefeitura sob o nº 123.101.0315-1. Matriculado no 18º CRI de São Paulo sob o nº 143.881.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 249,91m<sup>2</sup>, a.ú 158,52m<sup>2</sup>, Cond. Res. Quintas Do Morumbi, Butantã/SP.

**ÔNUS: R.8 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.9 PENHORA** expedida nestes autos. **AV.10 e 12 INDISPONIBILIDADE** expedida pela 10ª Vara do Trabalho da Zona Sul/SP, proc. 10008523920175020710. **AV.11 PENHORA** expedida pela 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, proc. 1023894-26.2016.8.26.0002. **AV.13 INDISPONIBILIDADE** expedida pela 55ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 10013627720175020055. **AV.14 INDISPONIBILIDADE** expedida pela 8ª Vara do Trabalho de Manaus, proc. 00008337020175110008.

*OBS: Penhora no rosto dos autos expedida pela 8ª Vara do Trabalho de Manaus/AM, proc. 0000833-70.2017.5.11.0008 (conf.fls.1032-1035)*

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) para jun/2017 – (conf.fls.144-185).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 965.183,18 (novecentos e sessenta e cinco mil, cento e oitenta e três reais e dezoito centavos) para nov/23 – (conf.fls.983-984).

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, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam

encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. 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, 3 de May de 2024.

**Dra. Fernanda Soares Fialdini**

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do XV – Butantã - SP