

**1001161-38.2019.8.26.043013ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da
Comarca de São Paulo -SP**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **CRISTINA VALERIA SALLES**, bem como do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCOS/A**, e dos terceiros interessados **BRASILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CETIP S/A – MERCADOS ORGANIZADOS**. A Dra. **Fernanda Soares Fialdini**, MMª. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo -SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA PLENA SABARÁ** move em face da referida executada – **Processo nº 1027094-07.2017.8.26.0002** em 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**, o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 17h e 50min**; 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 **14/02/2023 às 17h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendidos os bens pelo maior lance ofertado, desde que 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 DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - **www.lancejudicial.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

LOCAL DO BEM: **Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 4595, Apto. 57, São João, Bairro de Campo Grande ou Pedreira, Santo Amaro/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.

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, 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, 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 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO Nº 57, localizado no 5º pavimento da “TORRE 3”, integrante do “RESIDENCIAL VIDA PLENA SABARÁ”, situado à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 4595, no Sítio denominado São João, Bairro de Campo Grande ou Pedreira, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 46,24m², a área comum de 28,65m², acrescida da área de garagem e de circulações de 8,40m², que corresponde ao direito de uso de 01 vaga de uso indeterminado na garagem coletiva, para a guarda de 01 carro de passeio, a localizar-se no Subsolo ou no Térreo ou na Garagem 1º Pavimento Descoberto, perfazendo a área total de 83,29m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,33446%. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 121.114.1309-6. Matriculado no 11º CRI de São Paulo, sob nº 363.821.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 83,29m², a.ú 46,24m², 01 vaga de garagem, Res. Vida Plena Sabará, São Paulo/SP.

ÔNUS: **AV.8** CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – TITULARIDADE em favor de BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (decorrente da AV.7, cancelada pela AV.9). **R.6-AV.10-AV.11** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/CESSÃO DE CRÉDITOS em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A. **AV.12** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais) para jul/22 (conf.fls.350).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 322.993,47 (trezentos e vinte e dois mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e sete centavos) para out/22- que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo 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, 14 de novembro de 2022.

Dra. Fernanda Soares Fialdini

MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo -SP

