

17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ESPÓLIO DE GERALDO JOSÉ DOS SANTOS (CPF: 083.399.708-44)** bem como da herdeira/representante legal **MERLEN NAIRA DOS SANTOS (CPF: 334.086.878-62)**. A Dra. **Renata Martins De Carvalho, MMª**. Juíza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo – 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 da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1127937-40.2018.8.26.0100** - em que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA TUDOR** 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** que terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 13h e 43min**; 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 **29/02/2024 às 13h e 43min (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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Barão de Iguape, 897, Ed. Maria Tudor, Apto 702, Liberdade, São Paulo – SP.

DÉBITOS: Constan débitos tributários no montante de **R\$ 2.789,66 (nov/23)**; constam débitos destes autos no montante de **R\$ 60.983,45 (nov/23)**, que será atualizado na data de encerramento do leilão. 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 responderá pelas despesas do imóvel a partir da data da arrematação.

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. A comissão da gestora será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014).

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, corrigido monetariamente, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel nos termos do artigo 895, § 1º, 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 pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. Será de responsabilidade do arrematante a expedição de carta de arrematação, pagamento de impostos (ITBI) registros, despesas para se imitar na posse referente a arrematação do bem imóvel.

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: O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art.

20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

RELAÇÃO DO BEM: A UNIDADE Nº 702 NO 7º ANDAR OU 8º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO MARIA TUDOR, na rua Barão de Iguape, nº 897, no 2º subdistrito – LIBERDADE, contribuinte nº 004.037.0097, com a área útil de 40,38m², área comum de 9,30m², área construída de 49,68m², e uma fração ideal de 0,2007% do terreno. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Edifício Maria Tudor não possui áreas de recreação/comuns, somente, guarita localizada no pavimento térreo e hall de elevadores. As vagas de garagens do condomínio são localizadas no pavimento térreo, sendo estas indeterminadas. O apartamento, objeto desta Perícia, possui área privativa igual a 40,38m², que compreendem sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, banheiro e 1 dormitório. O apartamento não possui vaga de garagem registrada em sua matrícula, (conf.fls.220-243). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 004.037.0097. Matriculado no 1º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 47.462.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Apto., a.t 49,68m², a.ú 40,38m², Cond. Ed. Maria Tudor, São Paulo - SP.

ÔNUS: **R.1** PENHORA expedida pelo 13º Ofício Cível e Comercial, São Paulo-SP, proc. 2.185/81. **AV.2** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$164.332,38 (cento e sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos) para out/2021 (conf.fls.220-241) – que será atualizado na data do encerramento do leilão.

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. 11 de December de 2023.

Dra. Renata Martins De Carvalho

MM. Juiza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo– SP