

5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do executado **JOSÉ FERNANDES GARROTE – ESPÓLIO**. A Dra. **Vanessa Sfeir**, MMª. Juíza de Direito da 5ª 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 do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0027537-38.2018.8.26.0002** - em que **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER SANTO AMARO**, 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, o **1º Leilão** terá início no dia **20/03/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/03/2023 às 18h e 00min**; 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 **25/04/2023 às 18h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Largo 13 de Maio, nº 520, salas 112 e 114 – Santo Amaro – São Paulo/SP.

DÉBITOS: O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo – relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

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. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e comprovadas pelo leiloeiro/exequente.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.lancejudicial.com.br: **(i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor**



que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz A proposta deverá ser 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). Ademais, quando da proposta de parcelamento, o arrematante já deverá indicar a caução, no caso de bem móvel, o que deverá estar constando da súmula do leilão.

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 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 DOS BENS:

a) CONJUNTO Nº 112 situado no Largo 13 de Maio nº520 e Rua Manoel Borba nºs 199 e 211, localizado no 11º andar do Edifício Shopping Center Santo Amaro, no 29º Subdistrito – Santo



Amaro, com a área útil de 76,415m², área comum de 22,833m² e uma área total de 99,248m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,798%. O referido edifício faz parte do condomínio registrado sob nº 02 na matrícula número 53.959 deste Registro. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 088.025.0302-8. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 140.295.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Sala Comercial, a.t 99,248m², a.ú 76,415m², Ed. Shopping Center Santo Amaro, Santo Amaro/SP.

ÔNUS: R.05 PENHORA expedida pelo 3ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 2145/1996. AV.06 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 349.701,52 (trezentos e quarenta e nove mil, setecentos e um reais e cinquenta e dois centavos) para nov/2022 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

b) CONJUNTO Nº 114, situado no Largo 13 de maio, nº 520, e Rua Manoel Borba, nºs 199 e 211, localizado no 11º andar, do Edifício Shopping Center Santo Amaro, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 71,047m², área comum de 21,229m² e uma área total de 92,275m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,72%. O referido Edifício faz parte do Condomínio registrado sob o nº 2, na matrícula 53.959, deste Registro. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 088.025.0304-4. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 140.296.**

ÔNUS: R.05 PENHORA expedida pelo 3ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 2145/1996. AV.06 PENHORA expedida nestes autos.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Sala Comercial, a.t 92,276m², a.ú 71,047m², Ed. Shopping Center Santo Amaro, Santo Amaro/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 362.110,28 (trezentos e sessenta e dois mil, cento e dez reais e vinte e oito centavos) para nov/2022 - 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, § 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, 12 de December de 2022.

Dra. Vanessa Sfeir

MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP

