

**14ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca de Santo Amaro – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da condômina **CRISTINA DURING**. O Dr. **Alexandre Batista Alves**, MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca de Santo Amaro – 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 Ação de Alienação Judicial ora em fase de Cumprimento de Sentença que **RALPH EGBERT RAHNER** move em face da referida condômina – **Processo nº 0007370-92.2021.8.26.0002** - 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](http://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 14h e 33min**; 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 **27/04/2023 às 14h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem 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 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](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Ivan Fleuri Meireles nº 45, Morumbi, São Paulo/SP.

**DOS DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem(ns) arrematado(s), e da comissão(ões) de 5% sobre o preço de cada um a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento do leilão 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](http://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).

**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.

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

**RELAÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO** a rua Ivan Fleury Meireller nº 45, antiga rua três, no 30º Subdistrito Ibirapuera, terreno esse representado pelo lote nº 19 da quadra 03 do loteamento denominado Recreio do Morumby, medindo 12,00 metros de frente para a citada rua, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando uma área total aproximada de 360,00 metros quadrados, confinando de um lado com os lotes 1, 2 e 3 de outro lado com o lote nº 18 e nos fundos com o lote 7, todos da mesma quadra, confrontado atualmente de uma lado com o prédio nº 57, de outro lado com os prédios nºs 6.760 e 6.774 da Avenida Morumbi e nos fundos com o prédio nº 78 da rua Antonio de Andrade Rebelo. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Segundo consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela prefeitura (doc anexo), a casa foi edificada em 1970 e possui a área construída é de 240,00m<sup>2</sup>. Suas principais características construtivas podem ser resumidas da forma que segue: Hall de entrada, sala de estar, com lareira, sala de jantar, escritório, piscina, área de serviço, 2 (dois) quartos pequenos de empregada, pequeno porão (abrigo da bomba da piscina), 3 (três) banheiros – um com banheira, 2 (dois) amplos dormitórios, dormitório da edícula, cozinha e pequena área de serviços, pias com gabinetes, 3 (três) janelas com venezianas (caixilhos de ferro), porta de alumínio, porta de ferro envidraçada, 2 (dois) vitrôs de ferro, vitrô de ferro no banheiro, 2 (duas) janelas pantográficas, 2 (duas) estantes de madeira, 3 (três) portas de madeira maciça, 2 (dois) armários embutidos, janela de ferro na cozinha; instalação elétrica com número suficiente de pontos de luz, tomadas e interruptores, instalação hidráulica normal (apenas água fria), garage coberta para 2 (dois) veículos, espaço descoberto no recuo frontal (conf.fls.49-90). **Inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 301.013.0019-8 (AV.4). Matriculado no 15º CRI de São Paulo sob nº 68.096.**

**OBS:** Os direitos a cada parte é de 75% (setenta e cinco por cento) a Sra. Cristina During e o percentual de R\$ 25% (vinte e cinco por cento) para o Requerido, Sr. Ralph Egbert Rahner, conforme decisão proferida nos autos nº 3.021/94 da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro de São Paulo/SP. (conf.fls.196).



**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t. 360m<sup>2</sup>, a.c 240m<sup>2</sup> aprox., 3 dorm., piscinha, Morumbi/SP.

**ÔNUS:** Não foram indicados ônus na referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.468.000,00 (um milhão e quatrocentos e sessenta e oito mil reais) para mai/2022 (conf.fl.s.49-90).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 1.488.251,20 (um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte centavos) para jan/2023 - 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, 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, 21 de February de 2023.

**Dr. Alexandre Batista Alves**

MM. Juiz de Direito da 14<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional II da Comarca de Santo Amaro – SP

