

**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](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 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](http://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](http://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 76,415m<sup>2</sup>, área comum de 22,833m<sup>2</sup> e uma área total de 99,248m<sup>2</sup>, 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 99,248m<sup>2</sup>, a.ú 76,415m<sup>2</sup>, 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 71,047m<sup>2</sup>, área comum de 21,229m<sup>2</sup> e uma área total de 92,275m<sup>2</sup>, 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 92,276m<sup>2</sup>, a.ú 71,047m<sup>2</sup>, 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

