

39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos condôminos **MARIA DA CONCEIÇÃO DO RIO, ROBERTO ANTONIO BATANETE DO RIO, ALEXANDRE FRANCISCO BATANETE DO RIO, ANTERO MANUEL DA SILVA PEREIRA, VERA LÚCIA FERNANDES PEREIRA GIÃO, SÉRGIO LUIZ FERNANDES PEREIRA, ESPÓLIO DE MARIA DE FÁTIMA FERNANDES FERREIRA**, bem como dos cônjuges/coproprietários **ARTUR MIGUEL AMARAL PAOLETTI, FERNANDO DE BENEDITO GIÃO, CAMILA ZACHARIAS DO RIO**. O **Dr. Celso Lourenço Morgado**, MM. Juíz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central Cível - 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 Alienação Judicial de Bens – **Processo nº 0011515-28.2020.8.26.0100** - em que **ESTER FERNANDES PIRES e CESAR AUGUSTO FERNANDES PIRES** move em face dos referidos condôminos 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.grupolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 13h e 40min**; 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 **18/06/2024 às 13h e 40min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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 GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Vasconcelos Drumont, 64, 72, 80 e 82, São Paulo – SP.

DÉBITOS: Não há dívidas inscritas para o número: **040.005.0020-1 (jan/2023)**; consta IPTU 2023 no montante de **R\$ 33.912,40 (jan/2023)**. 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 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.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema 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 GRUPO LANCE, 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, 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 ARREMATÇÃO: 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 DO BEM: OS IMÓVEIS SITUADOS NA RUA VASCONCELOS DRUMOND, NºS 64, 72, 80 E 82, e seu respectivo terreno no 12º Subdistrito - Cambuci, medindo o terreno que é irregular, 19,35m de frente para a Rua Vasconcelos Drumond, do lado esquerdo de quem da rua olha os prédios, mede 30,18m aí faz um ângulo reto à direita e segue por uma reta de 5,98m, aí torna a fazer ângulo reto à esquerda e segue por 2,06m, confinando nessas distância com propriedades de Américo Magri e Pedro Rinaldi, do outro lado mede 23,04m, daí faz ângulo reto à esquerda e segue por 8,15m, aí faz ângulo reto à direita e segue por 1,18m; aí faz um ângulo reto à esquerda e segue por 1,12m, confinando com propriedades de Vitor T. Gomes e Armando Magri, tendo nos fundos 4,80m por uma linha em continuação à linha acima citada de 1,12m, confinando com o remanescente do terreno de propriedade de Luiz Pedro Rinaldi, e outros. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 040.005.0020-1. Matriculado no 06º CRI de São Paulo sob o nº 211.505.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial/Residencial, a.t 690,00m², São Paulo – SP.

ÔNUS: Não possui ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.335.491,30 (dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta centavos) para set/2021 (conf.fls.112-142).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.683.269,54 (dois milhões, seiscentos e oitenta e três centavos, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) para fev/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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, 19 de February de 2024.

Dr. Celso Lourenço Morgado

MM. Juíz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central Cível – SP.