

01ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **ALESSANDRA VIGGIANO DE SOUZA**, bem como dos nu proprietários **DANILO VIGGIANO MARINO**, **VICTOR VIGGIANO SAPATA**, e terceira interessada **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**. O Dr. **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**, MM. Juiz da 01ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca 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 do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0124804-66.2007.8.26.0011 (01)**, movida por **CONDOMÍNIO QUINTAS DO MORUMBI**, em face da referida executada, 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, a **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 18h e 05min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 18h e 05min (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 **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Francisco Preto, 46, apto. 53, bloco 05, Quinta de Cascais, CEP 05923-010, São Paulo – SP.

DÉBITOS: Consta débitos da ação no valor de **1.438.036,34 (jan/2024-conf.fls.1119-1136)**. Consta débitos de IPTU de 2003 à 2022 no valor de **R\$ 281.240,08 (jan/2024)**. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à 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.

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 ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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).

RELÃO DO BEM: APARTAMENTO número 53, TIPO A, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO QUINTA DE CASCAIS", Bloco 5, SETOR "1", integrante do empreendimento imobiliário

denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI, situado às RUAS FRANCISCO PRETO, NILZA MEDEIROS MARTINS, MANOEL JACINTO E THEO DUTRA, sendo que sua entrada principal é feita pelas seguintes áreas: a) 156,03m² de área privativa da unidade, incluindo 28,19m², correspondendo a 8,39m² da varanda mais jardineira e 19,80m² a 02 (duas) vagas acessórias para guarda de automóveis números 184 e 185, determinadas e localizadas na garagem número 2, localizada no 2º subsolo do condomínio; b) 29,95m² de área real de uso comum de divisão proporcional no condomínio; c) 60,05m² de área real de uso comum de divisão não proporcional; d) 246,03m² de área real total; e) 23,11m² de área real de uso comum no edifício) 36,94m² de área real de uso comum no conjunto dos Blocos 4,5 e 6; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00134 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. Caberá ao referido apartamento no rateio das despesas o coeficiente de 0,00531 de proporcionalidade nos Blocos 4,5 e 6, e o coeficiente de 0,01606 de proporcionalidade no edifício. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 123.101.0361-5. Matriculado no 18º CRI de São Paulo/SP sob nº 143.981.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 246,03m², a.ú 156,03m², 02 vagas de garagem, Cond. Res. Quintas do Morumbi, São Paulo-SP.

ÔNUS: Não consta ônus na referida matrícula do bem imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 749.396,49 (setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e seis reais e quarenta e nove centavos) para dez/2015 (conf.fls.368-397).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.134.391,40 (um milhão, cento e trinta e quatro mil, trezentos e noventa e um reais e quarenta centavos) para jan/24 - 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, parágrafo 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. 6 de February de 2024.

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

MM. Juiz da 01ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo – SP.