

10ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca Santo Amaro-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ENI MARIANA DE SOUZA e JOSE ROBERTO DE SOUZA**, bem como do credor hipotecário **SILVA SOLAR COMERCIO E INCORPORAÇÕES LTDA**. O Dr. Renato Siqueira De Pretto, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca 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 Execução de Título Extrajudicial em que o **CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRAS RARAS** move em face dos referidos executados – **Processo nº 1062358-85.2017.8.26.0002** – 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 08/11/2023 às 14h e 33min**; 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 **28/11/2023 às 14h e 33min (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 Padre Jose Antonio Romano, 300 - Apartamento 163 - 16º Andar – Edifício Esmeraldas- Bloco A – São Paulo/SP – CEP 05787-120 - Vaga de Garagem coberta nº 06, localizada no térreo e Vaga de Garagem descoberta nº 98 localizada na garagem superior.

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 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.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.grupolance.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 60% 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).

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, 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).

RELAÇÃO DO BEM:

1. APARTAMENTO DUPLEX Nº 163, localizado no 16º andar e cobertura do EDIFÍCIO “ESMERALDAS” – BLOCO “A”, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL “PEDRAS RARAS”, situado à Rua Celidonio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 133,920m² e a área comum de 36,786m²., perfazendo a área total de 170,706m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3305% no terreno. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 251.256. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 169.269.0467-6 (AV.2). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 271.121.**

ÔNUS: R.04 HIPOTECA expedida em favor de SILVA SOLAR COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos. **AV.06** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10004008020195020056. **AV.07** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10005199820195020037. **AV.08** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10006293120195020059. **AV.09** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002334520195020063. **AV.10** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002121320195020016. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 1000209520195020049.

2. VAGA DE GARAGEM COBERTA Nº 06, localizada no andar térreo do CONJUNTO RESIDENCIAL “PEDRAS RARAS”, situado à Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, e Rua Celidonio, nº 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 10,000m². área comum de divisão não proporcional de 7,360m²., e a área de uso comum de divisão não proporcional de 3,027m²., perfazendo a área total de 20,387m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0272% no terreno. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 251.356. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 169.269.0953-8 (AV.2). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 271.388.**

ÔNUS: R.04 HIPOTECA expedida em favor de SILVA SOLAR COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos. **AV.06** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10004008020195020056. **AV.07** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10005199820195020037. **AV.08** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10006293120195020059. **AV.09** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002334520195020063. **AV.10** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002121320195020016. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 1000209520195020049.

3. VAGA DE GARAGEM COBERTA Nº 98, localizada na garagem superior do CONJUNTO RESIDENCIAL “PEDRAS RARAS”, situado à Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, e Rua Celidonio, nº 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 10,000m². área comum de divisão não proporcional de 7,360m²., e a área de uso comum de divisão proporcional de 2,271m²., perfazendo a área total de 19,631m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0204% no terreno. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio

conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 251.356. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 169.269.0826-4 (AV.2). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 271.730.**

ÔNUS: R.04 HIPOTECA expedida em favor de SILVA SOLAR COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos. **AV.06** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10004008020195020056. **AV.07** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10005199820195020037. **AV.08** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10006293120195020059. **AV.09** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002334520195020063. **AV.10** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 10002121320195020016. **AV.11** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido pelo Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Matrimonial, proc. 1000209520195020049.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto. Duplex, a.t 170,706m², a.ú 133,920m², 02 vagas de garagem, São Paulo-SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais) para fev/2023 – (conf.fls.314-315).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 342.119,22 (trezentos e quarenta e dois mil, cento e dezenove reais e vinte e dois centavos) para ago/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o (s) executado (s), conjugues e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização 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 e publicado na forma da Lei. São Paulo, 3 de October de 2023.

Dr. Renato Siqueira De Pretto

MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional II da Comarca Santo Amaro-SP