

**4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO**  
**– SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **ELIANA ALVES ARAGÃO DE SEIXAS** e **ESPÓLIO DE LUIZ MOISÉS PINTO ARAGÃO DE SEIXAS**, bem como do inventariante **LUIZ MOISÉS PINTO ARAGÃO DE SEIXAS FILHO**, e terceiros interessados **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - DEPARTAMENTO FISCAL, DANIEL ALVES ARAGAO DE SEIXAS, FORUM JOAO MENDES JR - 10 VARA DE FAMILIA DO FORO CENTRAL, ANA MARIA XAVIER DE BARROS**. A **Dra. Jéssica de Paula Costa Marcelino**, MM<sup>a</sup>. Juíza da 04<sup>a</sup> 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 Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1001432-41.2017.8.26.0002**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA MONTEMAGGIORE**, em face dos referidos executados, 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](http://www.grupolance.com.br), o **LEILÃO ÚNICO** que terá início no dia **22/01/2024 às 00h** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **23/04/2024 às 14h e 25min (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 **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Chibata Miyakoshi, 300, bairro Paraíso do Morumbi, Zona Sul, São Paulo/SP.

**DÉBITOS:** 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:** O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

**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 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: APARTAMENTO Nº 11**, localizado no 1º pavimento do "EDIFÍCIO MONTEMAGNO", integrante do empreendimento denominado "Villa Montemaggiore", situado na Rua Dr. Chibata Miyakoshi, nº 300, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 285,04 metros quadrados, área comum de 212,11 metros quadrados, área total de 497,15 metros quadrados, com a fração ideal de 1,35018%, cabendo à referida unidade o direito de um depósito individual, que se localiza no 2º subsolo do mesmo edifício "Montemagno" e quatro vagas simples na garagem, em lugares individuais e indeterminados, localizados no 2º subsolo do mesmo edifício, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro, às vagas são numeradas de 77, 78, 79 e 80, contendo cada, vaga a área total de 20,47 metros quadrados, sendo a fração ideal no terreno de cada vaga simples de 0,066365%. **Cadastrado na Prefeitura sob nº 170.042.0087-5. Matriculado no 15º CRI de São Paulo/SP sob nº 178.118.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. a.t 497,15m<sup>2</sup>, a.ú 285,04m<sup>2</sup>, Ed. Montemagno, São Paulo/SP.

**ÔNUS: AV.03** PENHORA expedida nestes autos. **AV.04** PENHORA expedida pela 05ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo, proc. 1050870-70.2016.8.26.0002.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.555.395,21 (um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e cinco reais e vinte e um centavos) para set/2017 (conf.fls.162).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 2.148.077,49 (dois milhões, cento e quarenta e oito mil, setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) para nov/2023 - 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, 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. 8 de March de 2024.

**Dra. Jéssica de Paula Costa Marcelino**

MMª. Juíza da 04ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo – SP.