

43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do executado **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, bem como do terceiro interessado **SÍNDICO DO CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO MANOELA"**. O Paulo Rogério Santos Pinheiro, MM. Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central 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 da Ação de Alienação Judicial ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0005123-38.2021.8.26.0100** – em que o **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** 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, o **1º Leilão** terá início no dia **27/02/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **02/03/2023 às 13h e 00min**; 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 **23/03/2023 às 13h e 00min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% do valor da avaliação**.

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 DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: R. Alvorada, 116, apto 102 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04550-000.

DÉBITOS: Constatam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 462.465,07 (nov/22)**; constam débitos de IPTU referente ao ano de 2022 no montante de **R\$ 12.807,30 (nov/22)**; constam débitos condominiais no montante de **R\$ 105.450,57 (nov/22)**. 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**). Anote-se no edital que, *nos termos dos arts. 886, VI, e 908, § 1º, do NCPC, e art. 1.345 do CC, os créditos que recaem sobre o bem alienado em hasta pública, inclusive os de natureza propter rem, tais como as despesas condominiais, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, porém o arrematante pode responder pelo débito remanescente, desde que conste do edital a existência do ônus, recurso ou processo pendente.*"

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.lancejudicial.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 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, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

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: “UNIDADE DUPLEX” N° 102, localizada no 10° e 11° andares do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28° Subdistrito-Jardim Paulista, com área real privativa de 193,97m², área real comum de garagem de 53,21m², área real de uso comum de 68,73m², encerrando a área total de 315,91m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,1475% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de duas vagas de garagem situadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 616,00m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 299.116.0249-2. Matriculado no 4º CRI de São Paulo sob o nº 115.390.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., Duplex, a.t 315,91m², a.ú 193,97m², 02 vagas de Garagem, Ed. Manuela, Vila Olímpia - SP.

ÔNUS: Processo nº 0110088-58.2007.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível deste Foro Central do Comarca de São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 2.024.000,00 (dois milhões e vinte e quatro mil reais) para ago/2021 – conf.fls.79.

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. São Paulo, 7 de February de 2023.

Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro

MM. Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

