

**25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **ESPÓLIO DE HELENA COMERIAN APOVIAN**, bem como dos terceiros interessados **FLAVIO AVEDIS APOVIAN**, **PATRICIA APOVIAN**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**. A Dra. **Marcela Machado Martiniano**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível 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 0203898-63.2002.8.26.0100** em que **CONDOMINIO EDIFICIO PLAZA I E II**, move 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 05min**; 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 **15/10/2024 às 15h e 05min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% 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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Jurucê, nº 185, Edifício Plaza I, 3º andar, apartamento nº 31, Bairro Moema, Estado de São Paulo.

**DÉBITOS:** constam débitos destes autos no montante de **R\$ 273.316,10 (abr/24-1634-1635)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 1.577.450,05 (jul/24)**. 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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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, executado 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 pelo 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:** Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente após a publicação dos editais, deverá arcar com os custos do leiloeiro. Sobrevindo notícia de composição entre as partes, ficarão a cargo da parte executada, salvo se o termo de transação dispôr de maneira diversa.

**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: APARTAMENTO Nº 31**, localizado no 3º andar do “EDIFICO PLAZA I”, situado à Avenida Jurucê nº 185, esquina com a Alameda dos Jurupis, Indianópolis – 24º Subdistrito. UM APARTAMENTO, com a área útil de 211,70m<sup>2</sup>, área comum de garagem (3 vagas indeterminadas) de 104,19m<sup>2</sup>, área comum de 87,50m<sup>2</sup> e área total construída de 403,39m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,3024% no terreno do condomínio. **Cadastrado na Prefeitura sob nº 041.187.0037-9 (conf.fl.1670). Matriculado no 14º CRI de São Paulo/SP sob o nº 98.561.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. a.u. 211,70m<sup>2</sup>, Ed. Plaza I, 03 vagas de garagem, Indianópolis– SP.

**ÔNUS: R.02** PENHORA expedida pela 10ª Vara Cível Central de São Paulo, proc. 769/97. **R.03** PENHORA expedida pela 34ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 671/98. **R.04** PENHORA expedida pela 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 99.878761-2. **R.05** PENHORA expedida pela 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 000.01.109190-8. **R.06** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 000.00.591132-0 – controle 1774 – 5ª seção. **R.07** PENHORA expedida pela 25ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 000.02.203898-1. **R.08** PENHORA expedida pela 24ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 583.00.2005.057707-8. **AV.09** PENHORA expedida pela 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 583.00.2007.234888-8/000001-000 (ordem nº 2364/2007). **AV.10** PENHORA expedida pela 25ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 583.00.2009.205679-9.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.359.734,23 (dois milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, setecentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) para out/2021 (conf.fl.s.1382).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 2.733.971,67 (dois milhões, setecentos e trinta e três reais, novecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos) para jul/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, 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 – SP, 29 de July de 2024.

**Dra. Marcela Machado Martiniano**

MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP