

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

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ROBERTO ZARIF**, do promitente comprador **R.L.K. PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**. O **Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro**, MMº Juiz do Foro Central da 43ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, 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 1042255-83.2019.8.26.0100**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA II** 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 14h 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 **18/06/2024 às 14h 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 Sorocotuba, nº 53, unidade 91, Morro Sorocotuba, Guarujá/SP.

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 ao 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 Judicial, 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 a 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 MM. 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: 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: Apartamento nº 91, cobertura, localizado no 9º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO PRAIA DA FAZENDA – Bloco “F”., que faz parte integrante do CONDOMÍNIO SOROCOTUBA II, situado à Rua 2, nº 157, do Loteamento denominado Urbya Scorpius, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP., possuindo a área total construída de 605,349m², sendo 336,69m² de área útil, 214,835m² de área comum e 53,824m² de área de garagem, para dois veículos, sujeito a manobristas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,3808% no

terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua 02 olha para o Bloco na frente com a referida via pública, do lado direito e esquerdo com os recuos laterais da construção, e nos fundos com o recuo de fundos da construção. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de uma Cobertura Duplex no Condomínio Sorocotuba, localizado entre as praias da Enseada e Pernambuco, no Guarujá - SP, situada no 9º andar ou 13º pavimento possuindo uma área total construída de 605,35 m² sendo 336,69 m² de área útil 214 835 m² de área comum e 53,82 m² de área de garagem para 2 veículos correspondendo lhe uma fração ideal de 3,38% do terreno no Condomínio Sorocotuba III cercado por Mata Atlântica, em zona de preservação, possui 4 suítes com varanda, sala de estar integrada a grande terraço com vista excepcional, piscina e churrasqueira, sala de tv, sala de jantar, elevador com acesso privativo em hall exclusivo e elevador de serviço, cozinha, copa, dependência de empregados e 2 vagas de garagem. O condomínio possui piscina adulto e infantil, piscina aquecida, churrasqueira e forno de pizza equipados, playground, salão de jogos, brinquedoteca, sauna seca, sauna úmida, academia e salão de festas. Praia com acesso restrito, serviço de transporte (beach car), bar, restaurante, guarda sol, cadeiras e segurança privada com segurança 24 horas, com controle de acesso por duas portarias e câmeras de vigilância. Tem um custo em torno de R\$ 4000,00 de condomínio por mês e IPTU em torno de 2100,00. O apartamento tem uma planta única. Ele é todo projetado no mesmo nível e tem acesso externo ao nível superior onde está localizado a piscina, churrasqueira, deck e área técnica. (conf.fls.332-499) **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 3-0479-154-051. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 63.174.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apartamento, a.t.c. 605,349², Cond. Sorocotuba, Guarujá/SP.

ÔNUS: **AV.07** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela 4ª Vara do Trabalho do Rio Grande do Sul/RS, proc. 00430002720095040122. **AV.08** PENHORA expedida pela 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 1028395-21.1996.8.26.0100. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.034.459,52 (dois milhões, trinta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) para mar/2023 – (conf.fls.332-499).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.096.047,26 (dois milhões, noventa e seis mil, quarenta e sete reais e vinte e seis centavos) para fev/2024 - 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. 4 de March de 2024.

Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro

MMº Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo