

**05ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DA COMARCA DE PINHEIROS – SP**

**Edital de 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **CHRISTIAN JEAN TYTGADT**, bem como de sua cônjuge **MARIA DE LOURDES ARAÚJO TYTGADT**. O Dr. **Carlos Eduardo Prativiera**, MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Regional XI da Comarca de Pinheiros/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença que a **SOCIEDADE AMIGOS DO HORIZONTOWN RESIDENCE** move em face do referido executado – **Processo nº 0006578-19.2018.8.26.0011** - 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](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **22/05/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/05/2023 às 13h e 43min**; 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 **20/06/2023 às 13h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que 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.

**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](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua João Di Pietro, nº 145, casa 11, Jardim Leonor, CEP 05614-010, 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.

**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](http://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:** Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do Art. 843 § 2º do CPC. **Dessa forma, será preservada a cota-parte da coproprietária, Sr. MARIA DE LOURDES ARAÚJO TYTGADT, que corresponde a 50% do valor do bem imóvel.**

**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 seja recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**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: UM TERRENO À RUA G-51**, fundos com a RUA CARLOS CYRILLO JUNIOR constituído pelo lote nº 11, da quadra nº 67, do JARDIM LEONOR, no 13º Subdistrito Butantã; que assim se descreve: medindo 20,00m de frente para a Rua G-15, de quem da rua olha para o terreno mede 35,40m do lado direito confrontado com o lote 12; 33,90m do lado esquerdo confrontando com lote 10 e 20,06 nos fundos, confrontando com o lote 10 e 20,06m nos fundos, confrontado com a Rua Carlos Cyrillo Junior, encerrando a área de 693,00m<sup>2</sup>. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de um **imóvel urbano, residencial**, em condomínio fechado, tendo seu terreno 693m<sup>2</sup>, sua área construída de 732m<sup>2</sup>, seu padrão de construção 1-F e Zoneamento ZER-1, sua área e ocupação da construção e de 259m<sup>2</sup>, com 6 anos de construção. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 101.435.0027-8. Matriculado no 18º CRI de São Paul sob o nº 109.636.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel residencial, a.t 693m<sup>2</sup>, a.c 732m<sup>2</sup>, a.c 259m<sup>2</sup>, Jd. Leonor, São Paulo-SP.

**ÔNUS:** AV.11 PENHORA expedida nestes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais) para set/2019 – (conf.fls.152-185).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 6.142.813,57 (seis milhões, cento e quarenta e dois mil, oitocentos e treze reais e cinquenta e sete centavos) para jan/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Pratica 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), 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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 16 de January de 2023

**Dr. Carlos Eduardo Prataviera**

MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Regional XI da Comarca de Pinheiros/SP

