

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vitor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0226377-50.2002.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.

Exequentes:

- **REDE D'OR SÃO LUIZ S/A - UNIDADE MORUMBI ("SÃO LUIZ")**, CNPJ: 60.811.759/0001-82, na pessoa do seu representante legal;
- **AMIL ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL**, CNPJ: 29.309.127/0001-79, na pessoa do seu representante legal;
- **SANDRO NUNES VELLO LOUREIRO**, CPF: 157.666.498-86;

Executado: SÔNIA LARESE SERTORIO, CPF: 245.735.528-12;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BERTIOGA/SP;**
- **CONDOMÍNIO FECHADO CENTERVILLE**, CNPJ: N/C; na pessoa do seu representante legal;
- **RENATO LARESE SERTORIO, CPF: 300.815.168-00** (coproprietário);
- **BONAVITA LARA MENDES BICUDO CRISPIM HENGLES ADVOGADOS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **28/03/2025**, às **14:00hs**, e término em **31/03/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.458.357,36, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **31/03/2025**, às **14:01hs**, e término em **22/04/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.093.768,02, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal da executada, resguardando a fração ideal do coproprietário, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC.

Descrição do Bem

A UNIDADE RESIDENCIAL PRIVATIVA N.98, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO FECHADO CENTERVILLE, SITUADO À AVENIDA ANCHIETA, Nº.1.541, NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA, DESTA COMARCA, com a área construída de 186,93 m2, tendo área exclusiva de 360,00 m2, área comum de 124,13 m2, área total de 484,13 m2, pertencendo-lhe uma fração ideal de 0,5186% do terreno global do condomínio, confrontando pela frente com a Passagem das Petúncias, por onde tem sua entrada, do lado direito, tomando-se por base à posição de quem, estando na predita Passagem das Petúncias olha para o imóvel fazendo divisa com a unidade n. 99, do lado esquerdo com a unidade n. 97 e nos fundos confina com a unidade n.106. Cadastrada na Prefeitura Municipal de Bertiooga – Estância Balneária sob n. 02.200.002.098.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1500): Sobrado de cor bege e amarelo.

Matrícula: 78.185 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1229 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. **Débitos condominiais:** conforme informação prestada pelo Condomínio, fls.

1773/1774, não constavam débitos condominiais em aberto até julho de 2024. **Compete ao arrematante a verificação de débitos condominiais posteriores ao informado nos autos.** Nos termos do art. 843, parágrafo 1º, do CPC: “ É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. ”

CONTRIBUINTE nº: 02.200.002.098; Em pesquisa realizada em 21/01/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.830,42. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 1.000.000,00 em agosto de 2017.

Débito da ação: R\$ 165.980,14, em fevereiro de 2013, relativo aos créditos de Rede D’Or São Luiz S/A – Unidade Morumbi; R\$260.912,35, em junho de 2021, relativo aos créditos de Sandro Nunes Velloso Loureiro; R\$ 295.271,58, em fevereiro de 2021, relativo aos créditos de Amil Assistência Médica Internacional, a serem atualizados até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

 **Observações**

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo, 20 de fevereiro de 2025.

Dr. Vitor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito