

13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Luiz Antonio Carrer**, MM. Juiz de Direito da 13ª 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: 1099971-68.2019.8.26.0100 – Execução de título extrajudicial.

Exequente: IPE FASHION COMÉRCIO DE BOLSAS E ACESSÓRIOS LTDA., CNPJ: 12.295.521/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executado: AMÉLIA CRISTINA OLIVEIRA ABDAL, CPF: 090.682.668-37;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LA WALLY**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **LUIS ANTÔNIO DE OLIVEIRA ABDAL**, CPF: 090.682.658-65, e sua esposa, **SILVANA MIRANDA LIMA ABDAL**, CPF: 129.110.418-60 (coproprietários);
- **CARMELO BALLETA**, CPF: 069.877.458-20;

1º Leilão

Início em **02/12/2024, às 14:00hs**, e término em **05/12/2024, às 14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.042.126,05, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2024.

2º Leilão

Início em **05/12/2024, às 14:01hs**, e término em **16/01/2025, às 14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 781.594,50, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal de propriedade da executada, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio a execução, nos termos do art. 843, do CPC e r. decisão de fl. 710 dos autos.

Descrição do Bem

(i) UNIDADE AUTÔNOMA N. 11, LOCALIZADA NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO LA WALLY, SITUADO À RUA TOPÁZIO N. 926, NO 37º SUBDISTRITO-ACLIMAÇÃO, tem a área útil de 152,72m², área comum de 34,18m², encerrando a área total construída de 186,90m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do prédio uma quota parte ideal de 3,38%, ou sejam 36,30m²; e **(ii) UMA VAGA PARA GUARDA DE UM AUTOMÓVEL NA GARAGEM COLETIVA DO EDIFÍCIO LA WALLY, SITUADO À RUA TOPÁZIO N. 926, NO 37º SUBDISTRITO ACLIMAÇÃO**, com a área construída de 37,00m², a qual corresponde no terreno e demais coisas comuns de propriedade e uso comum do prédio, uma quota parte ideal de 0,68%, ou sejam 7,09m², do todo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 205-208): Avaliação arbitrada pelas partes em R\$850.000,00, em abril de 2021.

Matrícula: (i) 123.395 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, e (ii) 123.396 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 202 dos autos, bem como na **AV. 04** das matrículas. (i) Consta, na **AV.05, BLOQUEIO** em razão do imóvel pertencer ao 9º subdistrito – Vila Mariana, subordinado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, ficando a

matrícula bloqueada e seu registro mantido para fins de filiação e os futuros deverão serem feitos no Oficial competente. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais:** R\$ 1.682,80, para março de 2024 (fl. 636-637), competindo ao arrematante a verificação de débitos posteriores ao informado perante o condomínio. (ii) Consta, na **AV.05, BLOQUEIO** em razão do imóvel pertencer ao 9º subdistrito – Vila Mariana, subordinado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, ficando a matrícula bloqueada e seu registro mantido para fins de filiação e os futuros deverão serem feitos no Oficial competente. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio. **Não consta dos autos informações a respeito da possibilidade de alienação da vaga de garagem autônoma a terceiros não condôminos, de modo que deve ser aplicado o disposto no parágrafo 1º, do art. 1.331, do Código Civil, in verbis:** “As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, **exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.**”

CONTRIBUINTE nº: (i) 038.112.0063-1; em pesquisa realizada em 22/10/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 21.438,13; (ii) **CONTRIBUINTE nº:** N/C; não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a vaga de garagem, sendo ônus do arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 850.000,00, em abril de 2021.

Débito da ação: R\$ 791.203,77, em fevereiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação

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. Conforme determinado pelo Juízo, r. decisão de fl. 703: "**Eventuais débitos de IPTU e de condomínio do imóvel poderão ser objeto de dedução do preço depositado, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação "propter rem".**"

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): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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 arrependimento 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, 22 de outubro de 2024.

Dr. Luiz Antonio Carrer

Juiz de Direito