

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. LARISSA GASPAR TUNALA**, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0020066-95.2005.8.26.0011 - Cumprimento de sentença

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KAMAI, CNPJ: 01.935.555/0001-98, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **ELISABETH GARABEDIAN**, CPF: 153.568.948-10;
- **DOUGLAS GARABEDIAN**, CPF: 099.223.728-00;

Interessados:

- **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO;**
- **MAURO VIDEIRA DE MELO**, CPF: 022.641.958-43, **(CÔNJUGE);**
- **MARTA ATANES GARABEDIAN**, CPF: 129.917.708-56 **(CÔNJUGE);**

1º Leilão

Início em 30/07/2024, às 14:00hs, e término em 02/08/2024, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.108.959,61, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/08/2024, às 14:01hs, e término em 23/08/2024, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 665.375,77, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO NÚMERO 161, LOCALIZADO NO 16º ANDAR DO EDIFÍCIO KAMAI, SITUADO À RUA DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM NÚMERO 205, NO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, com a área útil de 255,35m², a área comum de 260,118m² (já incluída a área de 85,04m² relativa a 02 vagas duplas indeterminadas na garagem coletiva, localizada n 1º e 2º subsolos do edifício, para a guarda de 04 automóveis de passeio sujeitas à manobrista), perfazendo a área real construída de 515,468m², correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes comuns, a fração ideal de 5,1100%. CONTRIBUINTE: 171.179.0107-0 em maior área; REGISTRO ANTERIOR: R. 07/37.650 E MATRÍCULA 91.218.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1081-1131 e 1557-1563): O edifício Kamai é constituído por uma única torre, de 24 pavimentos, possuindo o térreo composto por portaria, áreas comuns e de lazer. O prédio tem um apartamento por andar, sendo o último pavimento tipo cobertura duplex. O apartamento nº 161 está localizado no 16º andar do Edifício Kamai, sendo que o mesmo é composto pelos seguintes ambientes/cômodos: Lavabo, antessala, sala de estar/living com lareira, sala de jantar, copa com sacada, cozinha com despensa, área de serviço, 02 (dois) dormitórios de empregada, banheiro de empregada, sala de TV com sacada, 03 (três) dormitórios tipo suíte. O apartamento em avaliação possui direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem e 01 (um) depósito, localizados no 1º subsolo do Edifício Kamai.

Matrícula: 135.165 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. fl. 295

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 562 dos autos, bem como na **AV. 05. Consta, nas fls. 2496/2504 e 2640/2641 e 3052, decisão judicial que determina que as despesas condominiais ficarão sub-rogadas no produto da arrematação, responsabilizando-se o arrematante apenas pelas despesas vincendas após assinado o auto de arrematação, considerando que a dívida supera o valor do imóvel.**

CONTRIBUINTE nº: 171.179.0123-2 (**AV. 02**); em pesquisa realizada em maio de 2024, **foi identificado a existência de débito fiscal** no valor de R\$ 282.893,88.

DEPOSITÁRIO: ELIZABETH GARABEDIAN;

Avaliação: R\$ 1.040.000,00, em setembro de 2022.

Débito da ação: R\$ 1.124.231,08, em maio de 2024, a ser atualizado 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.

Consta, nas fls. 2496/2504 e 2640/2641 e 3052, decisão judicial que determina que as despesas condominiais ficarão sub-rogadas no produto da arrematação, responsabilizando-se o arrematante apenas pelas despesas vincendas após assinado o auto de arrematação, considerando que a dívida supera o valor do imóvel.

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 imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian, 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 pregação 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.hastavip.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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 São Paulo/SP, 21 de junho de 2024.

Dra. Larissa Gaspar Tunala

Juíza de Direito