

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA
CAPITAL/SP**

A Dra. **Marina San Juan Melo**, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro 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: 0020546-07.2022.8.26.0002 – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L'AVANCE MORUMBI, CNPJ: 07.573.282/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executados: SIMONE FERNANDES AFONSO, CPF: 155.904.408-07;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **MARTIM YUTAKA HONDA**, CPF: 757.466.468-49 (proprietário registral);
- **SANDRA MARIA CARDIM MAIA HONDA**, CPF: 065.402.198-81 (proprietária registral);
- **SPE – SAHADE AVANCE MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, CNPJ: 05.961.397/0001-00, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);

1º Leilão

Início em 03/02/2025, às 16:00hs, e término em 06/02/2025, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 675.565,07, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lances, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/02/2025, às 16:01hs, e término em 17/02/2025, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 337.782,53, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO N. 14, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO “EDIFÍCIO TORRE ORION – BLOCO 1”, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO L’AVANCE MORUMBI”, SITUADO NA AVENIDA DR. GUILHERME DUMONT VILLARES, N. 3333, E AVENIDA GIOVANI GRONCHI, NA VILA ANDRADE, 29º SUBDISTRITO – SANTO AMARO, com a área útil de 113,7700m² e a área comum de 74,8498m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 02 vagas e 01 depósito, em locais individuais e indeterminados, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, sendo as vagas destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio, sujeitos ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 188,6198m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010088 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n. 76 feito na matrícula n. 242.863 deste Serviço Registral.

Matrícula: 341.814 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DO BEM** encontra-se às fls. 57 e 672 dos autos bem na **AV. 03** da Matrícula. Consta, no **R.02, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor de Spe – Sahade Avance Morumbi Empreendimentos Imobiliários. Consta dos autos do processo de conhecimento n. 0001478-57.2011.8.26.0002, fls. 34-39, instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos e outras avenças firmado entre os proprietários registrais e a executada, e como anuente a Spe Avance Morumbi, tendo por objeto o bem constricto. **Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a verificação perante a credora fiduciária. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.** Conforme decisão de fls. 672 por se tratar de obrigação de natureza “propter rem”, “a obrigação não é de uma pessoa determinada, mas, toda e qualquer pessoa que seja o titular do imóvel,

proprietário, possuidor ou mesmo cessionário de direitos" [...] as despesas condominiais vinculam-se ao próprio imóvel.

CONTRIBUINTE nº: 171.210.0135-6 (área maior); em pesquisa realizada em novembro de 2024, não há débitos fiscais. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 500.000,00, em agosto de 2019.

Débito da ação: R\$ 351.933,47, em dezembro de 2023, 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.

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



Parcelad

o



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 **depósito judicial**.

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 04 de dezembro de 2024

Dra. Marina San Juan Melo

Juíza de Direito