

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Cesar Sobreira de Andrade** (CPF 010.283.188-20), bem como do promitente cedente **Fábio de Jesus Cavalcanti** (CPF 127.191.958-39) e dos titulares de domínio **Umberto Salomone** (CPF desconhecido), **Hugo Eneas Salomone** (CPF desconhecido) e **Lucio Salomone** (CPF desconhecido), nos autos da **Ação de Execução de Título Judicial**, requerida por **Condomínio Edifício Jamaica**. Processo nº **1004034-55.2015.8.26.0590**.

O Dr. **Otávio Augusto Teixeira Santos**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **22/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **25/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **25/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **16/12/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lançamentos imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Constam débitos referentes à ação no valor de R\$388.537,60 (trezentos e oitenta e oito mil, quinhentos e trinta e sete reais, sessenta centavos), atualizados até setembro de 2024 conforme fls 503/527.

O arrematante se responsabiliza pelo pagamento das despesas condominiais a partir da assinatura do auto de arrematação, nos termos do artigo 903 do CPC, bem como deverá se responsabilizar por eventual saldo da execução, nos termos do artigo 1.345 do CC.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos possessórios sobre o Terreno, situado à Rua Doutor Celso Pacheco Betim, 382, Lote 53 da Quadra 18, Parque Savoi City, possuindo o referido lote as seguintes medidas características e confrontações: mede 5 m² de frente para a rua Dr. Celso Pacheco Bentim, 25 m² da frente aos fundos pelo lado direito; dividindo com o lote 52; 27 m² pelo lado esquerdo dividindo com o lote 54; 15 m² nos fundos dividindo com o lote 16 e parte do lote 15, sendo sua área total 250 m². Imóvel integrante das Transcrições de nºs 102.469, 104.718, 115.398, 115.714, 120.326 e 124.228, e registrado sob nº 1.306.224, tudo no 9º CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob nº 147.246.0075-5.

De acordo com as cotações dos corretores imobiliários trata-se de um terreno com área total de 250m². Localizado na Rua Dr. Celso Pacheco Betim, nº 382 (Lote nº 53 da Quadra 18), Savoi City – São Paulo/SP. Sobre o terreno não há edificações.

Ônus da Matrícula – Imóvel não possui matrícula registrada junto ao Cartório local.

Avaliação – (fevereiro/2024) – R\$338.333,33 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$347.498,65. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, o promitente cedente, os titulares de domínio da área maior e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Vicente, 11/10/2024.

Otávio Augusto Teixeira Santos
Juiz de Direito