

1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Rosangela Renor** (CPF 258.076.568-90), bem como o titular de domínio **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo- CDHU** (CNPJ 47.865.597/0001-09), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condominio Novo Oriente**. Processo nº **1018522-53.2017.8.26.0005**.

A Dra. **Lucilia Alcione Prata**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/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 **11/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/11/24** 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 **14/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **04/12/24**, 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](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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](http://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 lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Dos Débitos** – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Constam débitos referentes à ação de R\$40.605,25 conforme fls. 273/277, atualizados em 01/09/2022. Constam débitos de financiamento com a CDHU o saldo devedor de R\$54.640,58 conforme fls. 243/244 atualizados até 24/08/2022.

**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 da Unidade 01 – Bloco 24 descrito como imóvel situado na Rua Novo Oriente do Piauí, lotes 1 à 23 da quadra 122, da Vila Sílvia, no Distrito de Ermelino Matarazzo, com a área de 12.945,00m<sup>2</sup>, perímetro A-B-C-D-E-A, frente: A-B = 135,00m, confrontando com a Rua Novo Oriente do Piauí, lado direito (de quem de dentro do lote olha para a rua), A=E= 130,00m, confrontando com a Rua Prata do Piauí, lado esquerdo B=C=D = 72,00m, confrontando com a Rua São José de Belmonte, fundos D-E = 117,59m., confrontando com a Rua São José do Belmonte. Imóvel integrante da matrícula nº 125.654 do 12º CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob nº 130.170.0001-9.

De acordo com as avaliações mercadológicas o imóvel possui aproximadamente 49m<sup>2</sup> de área privativa e área total de 53,65m<sup>2</sup>, composto por 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, área de serviço e vaga de garagem coletiva. Localizado na Rua Novo Oriente do Piauí, nº 765, unidade 01, do bloco 24 do Empreendimento SP (Cangaíba A3), Vila Sílvia, São Paulo/SP.

**Ônus da matrícula** – Nada consta. Imóvel não possui matrícula individualizada.

**Avaliação do bem** – (setembro/2022) – R\$142.100,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$153.347,67. 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 a Executada, bem como o titular de domínio e demais interessados 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 Paulo, 30/09/2024.

**Lucilia Alcione Prata**  
Juíza de Direito