

4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Losango - Construções & Incorporações LTDA.** (CNPJ 59.240.481/0001-55), na pessoa de seu representante legal **Roberto Bernes** (CPF 489.780.008-00), bem como o **Síndico do Edifício Barcelona**, nos autos da **Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Parcelas Pagas** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Luciana Pereira de Souza**. Processo nº **0022784-22.2010.8.26.0001**.

O Dr. **Adevanir Carlos Moreira da Silveira**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana 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 1ª Leilão terá início no dia **21/01/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **24/01/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2ª Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **24/01/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **13/02/25**, 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 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º 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 Restrição dos Lances** – O leilão é restrito aos condôminos do Condomínio Edifício Barcelona, nos termos do art. 1.331, §1º da Lei 10.406 (código civil), sendo vedada a participação de pessoas estranhas ao condomínio.

**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 lanços 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 exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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.

#### **Bens:**

**I)** - Vaga de Garagem nº 23, localizada no 2º subsolo do Edifício Barcelona, situado na Rua Itaiquara, nº 99, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, para estacionamento de um veículo de passeio, contendo a área privativa de 10,34m<sup>2</sup> e área comum de 12,892m<sup>2</sup>, com a área total de 23,232m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,9993% do terreno condominial matriculado sob o nº 123.831. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.499, no livro 3 desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 104.019.0054-0 (terreno condominial). Imóvel objeto da matrícula 138.564 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo com inscrição municipal nº 104.019.0133-4.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.1 (26/10/2021) a penhora exequenda.

**Avaliação** – (janeiro/2022) – R\$29.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$32.751,54. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**II)** - Vaga de Garagem nº 24, localizada no 2º subsolo do Edifício Barcelona, situado na Rua Itaiquara, nº 99, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, para estacionamento de um veículo de passeio, contendo a área privativa de 10,34m<sup>2</sup> e área comum de 12,892m<sup>2</sup>, com a área total de 23,232m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,9993% do terreno condominial matriculado sob o nº 123.831. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.499, no livro 3 desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 104.019.0054-0 (terreno condominial). Imóvel objeto da matrícula 138.565 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo com inscrição municipal nº 104.019.0134-2.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.1 (26/10/2021) a penhora exequenda.

**Avaliação** – (janeiro/2022) – R\$29.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$32.751,54. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**III)** - Vaga de Garagem nº 32, localizada no 2º subsolo do Edifício Barcelona, situado na Rua Itaiquara, nº 99, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, para estacionamento de um veículo

de passeio, contendo a área privativa de 10,34m<sup>2</sup> e área comum de 12,892m<sup>2</sup>, com a área total de 23,232m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,9993% do terreno condominial matriculado sob o nº 123.831. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.499, no livro 3 desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 104.019.0054-0 (terreno condominial). Imóvel objeto da matrícula 138.573 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo com inscrição municipal nº 104.019.0142-3.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.1 (26/10/2021) a penhora exequenda.

**Avaliação** – (janeiro/2022) – R\$29.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$32.751,54. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**IV)** - Vaga de Garagem nº 33, localizada no 2º subsolo do Edifício Barcelona, situado na Rua Itaquara, nº 99, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, para estacionamento de um veículo de passeio, contendo a área privativa de 10,34m<sup>2</sup> e área comum de 12,892m<sup>2</sup>, com a área total de 23,232m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,9993% do terreno condominial matriculado sob o nº 123.831. Convenção de condomínio registrada sob o nº 10.499, no livro 3 desta Serventia. Inscrição Municipal: contribuinte nº 104.019.0054-0 (terreno condominial). Imóvel objeto da matrícula 138.574 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo com inscrição municipal nº 104.019.0143-1.

**Ônus da matrícula** – Consta na Av.1 (26/10/2021) a penhora exequenda.

**Avaliação** – (janeiro/2022) – R\$29.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$32.751,54. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Segundo o laudo de avaliação os imóveis estão localizadas no 2º subsolo do Edifício Barcelona, localizado na Rua Itaquara nº 99, Freguesia do Ó, São Paulo/SP. Tratam-se de vagas de garagem simples de uso exclusivo para condôminos.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, seu representante legal, o síndico do Edifício Barcelona 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, 07/10/2024.

**Adevanir Carlos Moreira da Silveira**  
Juiz de Direito