

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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Carlos Alberto de Freitas** (CPF 638.448.508-72), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Ana Carolina de Freitas**. Processo nº **0008545.61.2020.8.26.0001**.

O Dr. **Adevanir Carlos Moreira da Silveira**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional 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 1º Leilão terá início no dia **04/10/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **07/10/24** 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 **07/10/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **29/10/24**, 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 apregoado 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).

**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.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**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.

**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** – Um prédio e respectivo terreno situado à Rua Porto Velho, sob nº 6 lote nº 6, no 8º Subdistrito – Santana, distante 67,50m da esquina da Avenida Imirim e Rua Porto Velho, medindo 8,83m de frente, por 41,30m do lado direito, 41,56m do lado esquerdo, e 8,83m nos fundos, encerrando a área de 365,82m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, com o lote nº 4, de propriedade de Esmeraldo de Freitas Gaulez, do lado esquerdo, com propriedade de Jove Ribeiro da Cunha, e nos fundos, com propriedade de Miguel Facchiatti. Imóvel objeto da matrícula 121.951 do 3º CRI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 072.152.0087-6.

Consta na Av.1 (02/04/2007) que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pelo nº 86 da Rua Porto Velho.

Segundo laudo de avaliação, imóvel está localizado à Rua Porto Velho , nº 86, Imirim – São Paulo/SP. Possui duas construções residenciais, garagem e quintal com churrasqueira, com área construída total aproximada de 495,85m<sup>2</sup>.

**Ônus** – Consta na Av.7 (12/08/2011) a penhora em favor de Celso do Nascimento Bruder extraída dos autos sob o nº 0039616-43.2004.8.26.0001 da 2ª Vara Regional Santana/SP. Consta na Av.8 (15/04/2013) a penhora em favor de Arnaldo Martins de Souza extraída dos autos 0132700-94.2007.5.02.0039 da 39ª Vara do Trabalho do TRT 2ª Região.

**Avaliação** – (dezembro/2020) – R\$1.050.000,00 que atualizada até agosto/2024 perfaz R\$1.327.244,63. 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 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 Paulo, 26/08/2024.

**Adevanir Carlos Moreira da Silveira**

Juiz de Direito