

7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
7º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis e para intimação do executado **AMIR JAMIL KARAM** (CPF/MF 345.695.108-68), do seu cônjuge se casado for; dos coproprietários **LAILA AMIR KARAM** (CPF/MF 176.113.578-32) e seu cônjuge **DANIEL CAMPOS D'ANTONIO** (CPF/MF 165.585.878-58), **SUMAIA AMIR KARAM** (CPF/MF 265.889.688-33) e seu cônjuge **SANDRO FERREIRA LIMA** (CPF/MF 199.868.518-74), **AMIR JAMIL KARAM JUNIOR** (CPF/MF 188.347.278-43) e seu cônjuge **RENATA CID BACIL KARAM** (CPF/MF 219.504.678-30), do credores tributários **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI** e demais interessados, expedido nos autos da **Ação de Procedimento Sumário – Cumprimento de Sentença** que lhe requer **SIDNEY LENT JÚNIOR** (CPF/MF 044.694.988-40) – **Processo nº 0049214-29.2015.8.26.0100**.

A Dra. **Daiane Thaís Souto Oliva de Souza**, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 23 de outubro de 2023, às 10h00min**, e com **término no dia 26 de outubro de 2023, às 10h00min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 26 de outubro de 2023, às 10h00min** e com **término no dia 23 de novembro de 2023, às 10h00min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEIS:

Lote 1) Um lote de terreno, sem benfeitorias, **sob nº 01**, da **quadra “L”**, do loteamento denominado “Outeiro das Paineiras”, Bairro Botujuru, localizado no Município de Campo Limpo Paulista (conf. Av. 04), 2ª Circunscrição Imobiliária de Jundiaí, com a área de 2.446,51m², que mede 46,01m de frente para uma viela; 17,80m para as confluências da viela e Estrada nº 02, 58,27m de frente para a Estrada nº 02, da frente aos fundos do lado direito de quem da viela olha para o imóvel mede 52,00m, e confronta com o sistema de Recreio e do lado esquerdo de quem da Estrada nº 02, olha para o imóvel mede 45,15m e confronta com o lote 13. Cadastro Municipal da Prefeitura de Campo Limpo Paulista nº 02.200.001.001 (conf. Av.6). **Matrícula nº 15.296 do 2º CRI da Comarca de Jundiaí/SP**.

ÔNUS: Não constam ônus sobre as matrículas imobiliárias. Consta dos autos a penhora sobre a totalidade dos bens imóveis conforme termo de penhora de fls. 456.

AVALIAÇÃO: R\$ 171.158,76 (agosto/2023 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP).

Lote 2) vendido.

Lote 3) vendido.

Lote 4) Um lote de terreno, sem benfeitorias, **sob nº 02**, da **quadra “L”**, do loteamento denominado “Outeiro das Paineiras”, Bairro Botujuru, localizado no Município de Campo Limpo

Paulista (conf. Av. 04), 2ª Circunscrição Imobiliária de Jundiaí, com a área de 2.562,25m², que mede 27,65m mais 23,00m de frente para a Estrada nº 01, da frente aos fundos do lado direito de quem da Estrada nº 01, olha para o imóvel mede 50,00m e confronta com o lote nº 03, do lado esquerdo 50,50m e confronta com o Sistema de Recreio, e pelos fundos 53,00m e confronta com o lote 13. Cadastro Municipal da Prefeitura de Campo Limpo Paulista nº 02.200.002.001 (conf. Av.6). **Matrícula nº 15.297 do 2º CRI da Comarca de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Não constam ônus sobre as matrículas imobiliárias. Consta dos autos a penhora sobre a totalidade dos bens imóveis conforme termo de penhora de fls. 456.

AVALIAÇÃO: R\$ 179.119,63 (agosto/2023 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP).

Lote 5) Um lote de terreno, sem benfeitorias, **sob nº 13**, da **quadra “L”**, do loteamento denominado “Outeiro das Paineiras”, Bairro Botujuru, localizado no Município de Campo Limpo Paulista (conf. Av. 04), 2ª Circunscrição Imobiliária de Jundiaí, com a área de 2.459,25m², que mede 56,30m de frente para a Estrada nº 02, da frente aos fundos do lado direito de quem da Estrada nº 02, olha para o imóvel mede 45,15m e confronta com o lote 01, do lado esquerdo 45,00m e confronta com o Lote 12, e pelos fundos 53,00m e confronta com o lote 02. Cadastro Municipal da Prefeitura de Campo Limpo Paulista nº 02.200.013.001 (conf. Av.6). **Matrícula nº 15.298 do 2º CRI da Comarca de Jundiaí/SP.**

ÔNUS: Não constam ônus sobre as matrículas imobiliárias. Consta dos autos a penhora sobre a totalidade dos bens imóveis conforme termo de penhora de fls. 456.

AVALIAÇÃO: R\$ 172.485,57 (agosto/2023 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP).

Lote 6) UM IMÓVEL URBANO, consistente do lote número vinte (20) da quadra letra “F”, do loteamento denominado “CHÁCARAS BOA VISTA”, situado no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, desta Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 39,00 metros de frente para a RUA TRÊS; 176,00 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote número 21, e do lado esquerdo mede 198,00 metros onde confronta com o lote número 19, tendo nos fundos a largura de 44,00 metros, onde confronta com quem de direito, encerrando a área de 7.440,00 metros quadrados. Inscrição cadastral: 24351.63.41.0098.00.000. (conforme AV. 03). **Matrícula nº 15279 do CRI da Comarca de Barueri/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 09 (20/06/2023)** a PENHORA EXEQUENDA (50%).

OBS.: Embora a penhora tenha recaído sobre 50% do imóvel (conf. fls. 1728 e 1827), por se tratar de bem indivisível, o imóvel será vendido em sua integralidade, sendo que o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Será ainda, reservado aos coproprietários alheios à execução a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, nos termos o artigo 843 e parágrafos do Código de Processo Civil e decisão de fls. 1915/1916.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.480.722,31 (agosto/2023 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP).

Lote 7) Um terreno constituído do lote 19, da quadra “F”, do loteamento denominado “Chácara Boa Vista”, localizado no distrito, Município de Santana do Parnaíba, desta comarca, medindo 42,00 metros de frente para a Rua Três, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 198,00 metros, e confronta com o lote 20, do lado esquerdo, mede 220,00 metros, e confronta com o lote 18, e nos fundos mede 44,00 metros, e confronta com a propriedade de

João Bueno de Oliveira, encerrando a área de 8.400,00 metros quadrados. Inscrição cadastral: 24351.63.41.0137.00.000 (conforme AV. 05). **Matrícula nº 17191 do CRI da Comarca de Barueri/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 12 (20/06/2023)** a PENHORA EXEQUENDA (50%).

OBS.: Embora a penhora tenha recaído sobre 50% do imóvel (conf. fls. 1728 e 1827), por se tratar de bem indivisível, o imóvel será vendido em sua integralidade, sendo que o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Será ainda, reservado aos coproprietários alheios à execução a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, nos termos o artigo 843 e parágrafos do Código de Processo Civil e decisão de fls. 1915/1916.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.671.783,25 (agosto/2023 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP).

Imóveis Ocupados. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% da avaliação atualizada.**

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$153.868,15 (01/07/2023 – conf. fls. 1919/1921), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: Deverão ser apurados pessoalmente perante as Prefeituras de Santana de Parnaíba/SP e Campo Limpo Paulista/SP.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, **exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC). Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a**

arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até **30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeiro Oficial, localizado na Rua Hipódromo, 1141, sala 66, Centro Empresarial Santa Teresa, Mooca, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica o **EXECUTADO**, seu cônjuge se casado for, os coproprietários **LAILA AMIR KARAM, DANIEL CAMPOS D'ANTONIO, SUMAIA AMIR KARAM, SANDRO FERREIRA LIMA, AMIR JAMIL KARAM JUNIOR, RENATA CID BACIL KARAM**, da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA e PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como das penhoras realizadas em data de 26/01/2017 (conf. fls. 492) e 23/02/2023 (conf. fls. 1728 e 1827), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

DAIANE THÁIS SOUTO OLIVA DE SOUZA
JUÍZA DE DIREITO