

**1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**  
**1º OFÍCIO CÍVEL FORO REGIONAL IV – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

**EDITAL de Leilão Único** dos DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE o bem imóvel e para intimação do executado **JOSÉ MOLINA** (CPF/MF 057.171.408-00), seu cônjuge se casado for, da titular de domínio **S.I.N. SOCIEDADE IMOBILIÁRIA NACIONAL S/C LTDA** (CNPJ/MF 62.460.894/0001-50), do credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARATUBA** (CNPJ/MF 64.714.090/0001-65), da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos do **Cumprimento de Sentença - Condomínio** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEDRO ADAM** (CNPJ/MF 64.914.849/0001-53) – **Processo nº 0012294-33.2018.8.26.0009**.

O Dr. **Anderson Antonucci**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Vila Prudente, da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

**FAZ SABER** que, 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](http://www.frazaoleiloes.com.br)), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação **em leilão de etapa única com início no dia 19 de novembro de 2024, às 14h00min** e com **término no dia 17 de janeiro de 2025, às 14h00min**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior ao valor atualizado da última avaliação** (Art. 891, parágrafo único do NCCP e decisão de fls. 650/652), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**IMÓVEL:** DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE: O apartamento nº 101, localizado no 10ª andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEDRO ADAM**, situado à Rua Agostinho Lattari, nº 94, no **26º SUBDISTRITO – VILA PRUDENTE**, com a área útil ou privativa de 254,68m<sup>2</sup>, a área real comum de 311,61m<sup>2</sup> (já incluída a área de 01 depósito e de 04 vagas para estacionamento de um veículo de passeio, em cada uma, em locais indeterminados na garagem coletiva, sujeito ao auxílio de manobrista), a área total de 566,29m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal de participação nas partes e coisas comuns do edifício de 7,4170%. O terreno na quadra nº 93, do Parque da Mooca, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.586,27 m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 032.179.0175-4. **Matrícula nº 137.686 do 6ª CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

**ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **AV. 02** a PENHORA determinada nos autos da execução fiscal - Processo nº 1563345-91.2017.8.26.0090 em trâmite perante o Juízo de Direito do Ofício de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo/SP, requerida por MUNICÍPIO DE SÃO PAULO; Consta dos autos, às fls. 345, a PENHORA EXEQUENDA; às fls. 477, a penhora no rosto dos autos proveniente do processo nº 1009144-69.2015.8.26.0223/01 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, no valor de R\$ 249.278,27 (atualizado até maio/2022).

**DO VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.567.771,19 (agosto/2024 - valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, valor que será atualizado à época da alienação.

**DO VALOR MÍNIMO PARA A VENDA DO IMÓVEL:** O valor mínimo para a venda do imóvel apregado corresponderá a **100%** da última 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](http://www.frazaoleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance 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 lances.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.175.028,59 (14/09/2023 – conf. fls. 547/577)**, valor que será atualizado à época da alienação.

**DÉBITOS IPTU: R\$ 16.159,70** em aberto referente ao ano de 2024 e **R\$ 349.240,41** inscritos em Dívida Ativa (**até 06/09/2024**), valor que será atualizado à época da alienação.

**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 do valor de avaliação. **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 12 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem (conforme decisão de fls. 581/582), 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 INADIMPLENTO 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](mailto:contato@frazaoleiloes.com.br).

Fica o **EXECUTADO**, seu cônjuge se casado for, a titular de domínio **S.I.N. SOCIEDADE IMOBILIÁRIA NACIONAL S/C LTDA**, do credor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARATUBA**, da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 19/08/2019 (conf. fls. 345), 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](http://www.frazaoleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 06 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

**ANDERSON ANTONUCCI**  
**JUIZ DE DIREITO**