

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL - 1ª e 2ª leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de Lele e Nani Incorporadora e Construtora Ltda. (CNPJ CNPJ07.602.236/0001-47) extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda movida por Arnaldo Locoselli (CPF 055.199.318-95), processo nº 1059099-79.2017.8.26.0100, que tramita perante a 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP.

O Excelentíssimo Juiz Dr. Márcio Teixeira Laranjo da 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, o **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na JUCESP sob nº 930, através do portal de leilões eletrônicos RAICHER LEILÕES (www.raicherleiloes.com.br), levará a público leilão, **no 1º Leilão com início no dia 04 de outubro de 2021 às 11h00, e com término no dia 06 de outubro de 2021 às 11h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 06 de outubro de 2021 às 11h00 e com término no dia 29 de outubro de 2021 às 11h00**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (disposto no artigo 887, § 3º do CPC), dos bens abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital, do lote único; **BEM:** 18 (dezoito) unidades habitacionais, sobrados germinados novos, integrantes do condomínio residencial construído no terreno localizado à Rua Francisco da Cunha Menezes, nº 48, Vila Santa Lucrécia, São Paulo, SP. **Contribuinte Municipal:** 188.168.0035-5. Conforme laudo de avaliação em fls. 393/419, cada construção é constituída de 3 (três) pavimentos, contendo no térreo na parte do corpo principal a garagem para 2 (dois) veículos e escada de acesso ao pavimento superior; no 1º pavimento sala e cozinha e no 2º pavimento 2 (dois) dormitórios e banheiro. Estrutura convencional de concreto e fechamento de alvenaria revestida interna e externamente. Cobertura de telhas de barro queimado sobre estrutura de madeira e forro de laje. **Observação:** Não houve o desmembramento da matrícula do imóvel, porém aponta o laudo de avaliação, em fls. 407, que o projeto de construção foi aprovado pela Prefeitura de São Paulo. **MATRÍCULA:** 60.807 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 207.681,59 inscritos na Dívida Ativa do Município até agosto/2021. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra.

ÔNUS: Em Av.11, de 29 de janeiro de 2020, consta a PENHORA exequenda..

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda dos imóveis apregoados será o valor da avaliação judicial que correspondem a R\$ 5.400.006,00 em novembro/2020, atualizado para R\$ 5.749.454,00 em julho/2021, que será atualizado à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos imóveis corresponderá a 50% (cinquenta por cento) deste valor atualizado.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.raicherleiloes.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.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, 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. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. 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 www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, 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 através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (TRINTA) parcelas*, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que 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. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver Lance, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (Cinco por cento). O leiloeiro emitirá a guia de depósito judicial da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao

Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Em caso de propostas diretas no processo, ficará obrigado o proponente em pagar 5% de comissão de leiloeiro, uma vez que somente tomou conhecimento do mesmo através do trabalho do leiloeiro em publicações e notificações. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: raicher@gmail.com.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Alameda Lorena, 800 SALA 1504 -Jardim Paulista, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3099-0483 ou pelo e-mail: raicher@gmail.com. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, tutores e curadores caso tenha, INTIMADOS das designações supra, 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.raicherleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 2 de setembro de 2021.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

Dr. Márcio Teixeira Laranjo, JUIZ DE DIREITO