

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ****1ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS**

Processo Digital nº: **1006209-22.2015.8.26.0008/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Piazza Paola**
 Executado: **Sandra Romani**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **SANDRA ROMANI (CPF/MF Nº 105.420.088-23)** e seu cônjuge, se casada for; bem como dos interessados: **NELSON ROMANI FILHO (CPF/MF Nº 856.429.918-68)** e **LYDIA DE ALMEIDA ROMANI (CPF/MF Nº 030.081.938-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo, da 1ª Vara Cível - Foro Regional VIII - Tatuapé, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam - se os autos da Ação Sumária de Cobrança de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA PAOLA (CNPJ/MF Nº 55.293.286/0001-32)** em face de **SANDRA ROMANI (CPF/MF Nº 105.420.088-23)**, nos autos do **Processo nº 1006209-22.2015.8.26.0008/01**, tendo como Processo Principal nº 1006209-22.2015.8.26.0008, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Apartamento nº 125, situado na Rua Melo Peixoto nº 120, Edifício Veneza, Bloco B, Tatuapé/SP, CEP: 03314-030 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento nº 125, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do Edifício Veneza, Bloco B, parte integrante do Conjunto Piazza Paola, situado à Rua Mello Peixoto, nº 120, no Tatuapé, com a área privativa de 46,00m², uma área comum do edifício de 18,64m², uma área comum de lazer e paisagismo de 11,13m², uma área comum de garagem de 20,87m², correspondente a uma vaga na garagem do conjunto em lugar indeterminado, sujeito a atuação de manobrista, perfazendo uma área bruta de 96,64m², e possui uma área ideal de 14,164m², a qual corresponde a uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,4578%, com uma cota de participação nas despesas específicas do edifício de 0,9059% e uma cota de participação nas despesas gerais do conjunto de 0,4529%.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	030.030.0187-6	
Matrícula Imobiliária nº	98.649	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**Ônus**

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 02	28/06/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1006209-22.2015.8.26 .0004/01	Condomínio Edifício Piazza Paola

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 353/417), o apartamento é composto por: Sala em dois ambientes (estar e jantar); 2 dormitórios; Hall de circulação interna; Banheiro Social; Cozinha e; Área de Serviço. Ademais, a área comum do Condomínio é composta por: Hall de entrada ao edifício; Hall de acesso ao apartamento 125 e demais apartamentos; Salão de festas; Sala de recepção; Salão de jogos; Sala de ginástica e musculação; Playground; Mini quadra esportiva; Área de piscinas com piscina infantil e piscina adulta, portaria 24 horas e gás canalizado. O imóvel está acerca de 400m da Estação Tatuapé do metrô e a 700m do Shopping Boulevard Tatuapé.

OBS 02: Em decorrência do falecimento do proprietário tabular, Sr. Nelson Romani, o imóvel foi transferido por sucessão a meeira Sra. Lydia Romani (50%) e aos herdeiros Nelson Filho Romani e Sra. Sandra Romani (50%). Todavia, conforme consta às fls. 59/65 a Meeira e o herdeiro Nelson Filho transferiram a sua quota parte por meio de Doação por Escritura Pública, razão pela qual a Sra. Sandra passou a ter a integralidade do imóvel leiloado (100%).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 299.088,04 (Ago/2019 – fls. 353/417).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 334.001,38 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 633,20 (Jul/2021), sendo R\$ 548,55 de débitos inscritos em Dívida Ativa correspondentes ao IPTU dos anos de 2017/2020 e, R\$ 84,65 de débitos não inscritos em dívida ativa referentes ao IPTU do ano de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 49.048,92 (fls. 493/495 e 499/500 – Jul/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 27 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 30 de agosto de 2021, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 20 de setembro de 2021, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigo 892, § 2º, CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

1ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 201, Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2295-1436, São Paulo-SP - E-mail: tatuape1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 27 de julho de 2021.

PAULO GUILHERME AMARAL TOLEDO

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**