


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1016771-22.2017.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Weekend**
 Executado: **Rogério Pereira**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ROGÉRIO PEREIRA, CPF 606.441.336-00; VILA MARIA 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 09.347.290/0001-19; CELSO APARECIDO ZERBINATO, cpf 012.985.998-22; EDNA APARECIDA DE ARRUDA OLIVEIRA, CPF 060.118.788-14, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO WEEKEND em face de ROGÉRIO PEREIRA, PROCESSO Nº 1016771-22.2017.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Cláudio Pereira França, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER aos que o presente Edital, de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam - se os autos da Ação de Execução de Débitos Condominiais, ajuizada por **CONDOMINIO WEEKEND (CNPJ/MF Nº 17.130.356/0001-42)** em face de **ROGÉRIO PEREIRA (CPF/MF Nº 606.441.336-00)**, nos autos do **Processo nº 1016771-22.2017.8.26.0008**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no portal www.alfaleiloes.com

DA VISITAÇÃO – NÃO HÁ

1. IMÓVEL - Os direitos sobre o apartamento nº 13, localizado no 1º andar da torre 2 – Edifício Lake, integrante do “Condomínio Weekend”, situado na Rua Cabo Jose da Silva, nº 80, com acesso principal pela Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, s/nº, no Subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa de 55,0000m² (sendo 52,0800m² de área coberta e 2,9200m² de área descoberta), área real comum de 48,607m² (nesta incluída 1 vaga indeterminada de garagem), perfazendo a área real total de 103,27m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, um coeficiente de proporcionalidade de 0,003837.

Dados do Imóvel
Inscrição Municipal nº 063.070.0117-8


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
Matrícula Imobiliária nº 59.321 - 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

OBS 01: O imóvel possui hall de entrada, sala para dois ambientes com terraço, 2 (dois) dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e 1 (uma) vaga de garagem indeterminada. O condomínio onde está situado o imóvel contém portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e áreas de lazer, tais como: piscina, quadra de esportes, brinquedoteca, academia, sauna, cinema, salão de festas e churrasqueira, que atende a 14 andares superiores com 6 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em 2 subsolos (Laudo de Avaliação às fls. 358/422).

OBS: Foi deferida a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel (fls. 317), tendo em vista a promessa de compra e venda do imóvel que se encontra quitado, no entanto, pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante. A referida penhora se encontra pendente de averbação na matrícula imobiliária.

Obs.1: Às fls. 190/211 dos autos a terceira interessada Vila Maria 08 Empreendimentos Imobiliários LTDA anexa contrato de compra e venda em nome de Celso Aparecido Zerbinato, CPF 012.985.998-22, e Edna Aparecida de Arruda Oliveira, CPF 060.118.788-14.

Obs.2: Às fls. 212/217 é anexado aos autos o contrato de cessão e transferência de direitos do contrato de compra e venda para o então executado Rogerio Pereira, com a anuência da Vila Maria 08 Empreendimentos Imobiliários.

Obs.3: À fl. 165, a titular do domínio Vila Maria 08 Empreendimento Imobiliários LTDA informou a quitação total da dívida, bem como às fls. 306/307, os terceiros interessados Celso Aparecido Zerbinato e Edna Aparecida de Arruda Oliveira, informam a quitação total do imóvel.

Obs.4: Conforme pesquisa junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo consta débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 20.684,26 e do exercício 2022 e 2023 nos valores de R\$ 1.586,31 e R\$ 1.115,40, respectivamente, mais encargos (vide fls. 678 e 680/682)

Obs.5: Sobre o imóvel recaem débitos de IPTU SQL ascendente no valor total de R\$ 84.310,37 referente aos exercícios de 1999, 2002 e 2003 (vide fls. 680/682).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 330.000,00 (Ago/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 358/422 – Esclarecimentos às fls. 444/449 – Homologação às fls. 468).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 412.600,60 (Mai/2023- fls. 714/715). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos da presente ação no importe de R\$ 168.813,26 atualizado até 06/23 (fls. 689/712).

02 - A 1ª praça terá início em 11 de julho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 14 de julho de 2023, às 14 horas e 30 minutos. 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

interrupção, iniciando-se em 14 de julho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 03 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.Com](http://www.alfaleiloes.com)), por valor não inferior a 90% do valor da avaliação atualizada (Decisão de fls. 552/553), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada à vista, ou 90% do valor da avaliação judicial parcelado**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado e demais interessados intimados pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

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

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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º 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/portalbjsp/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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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).

10 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

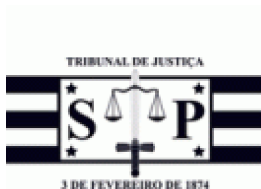
11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12 - 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).

13 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - 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.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 13 de junho de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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