

### **3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0003704-90.2020.8.26.0011

Autora: Fernanda Silva Bueno, RG 44.288.066-2 SSP/SP, CPF 325.613.868-30

Rés: Gafisa S/A, CNPJ 01.545.826/0001-07; Gafisa Spe 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 12.707.639/0001-90

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

#### **Datas:**

1º pregão: início em 19/11/2024 às 16h e encerramento em 22/11/2024 às 16h

2º pregão: início em 22/11/2024 às 16h e encerramento em 17/12/2024 às 16h

#### **Bem leiloado:**

O apartamento sob nº 146A, localizado no 18º pavimento ou 14º andar do Bloco A – Bloco Central, parte integrante do empreendimento denominado “Gafisa HI Centro”, situado à Rua Paraná, nº 137, no 6º Subdistrito – Brás, possuindo a área privativa de 66,25m<sup>2</sup>, a área comum de 47,461m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 113,711m<sup>2</sup> e correspondendo à fração ideal de 0,003810 do terreno; cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista/garagista, localizada na garagem coletiva do condomínio no térreo, no 1º, 2º, 3º ou 4º pavimentos. Contribuinte 003.028.0239-8. Matrícula 149.188 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 654-685 dos autos (datado de 04/03/2024), o apartamento possui 2 dormitórios, sendo uma suíte, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha, área de serviço, varanda (planta a fls. 672 dos

autos) e 1 vaga na garagem; a área de lazer do condomínio é composta por uma piscina, academia e churrasqueira.

**Endereço:** Rua Paraná, 137, apartamento 146, Bloco A, Edifício Gafisa Hi Centro, bairro Brás, São Paulo/SP, CEP 03041-010.

**Avaliação:** R\$ 350.300,00 (março/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** desocupado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895,

parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.16: penhora oriunda do processo nº 0014214-55.2021.8.26.0100, movido por Elisabete Tello em face de Gafisa S/A, perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.17: penhora oriunda do processo nº 0014228-39.2021.8.26.0100, movido por Daniella Fernanda de Lima e outro em face de Gafisa S/A, perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.19: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.20: penhora oriunda do processo nº 0035627-56.2023.8.26.0100, movido por Luiza Fernanda da Silva Aguiar Rodrigues e outro em face de Gafisa S/A, perante a 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com informação obtida em 07/10/2024 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 003.028.0239-8: R\$ 23.188,17 (dívida ativa) e R\$ 2.442,30 (IPTU/2024);

c) débito condominial: R\$ 42.170,58 (outubro/2024) – processo nº 0019964-33.2024.8.26.0100, movido por Condomínio Gafisa Hi Centro em face de Gafisa S/A, perante a 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

d) pendem de julgamento os recursos de agravo de instrumento nº 2231721-15.2024.8.26.0000 (e respectivo agravo interno nº 2231721-15.2024.8.26.0000/50000) interpostos pelas rés/executadas perante a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente

123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão a fls. 727-728 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os 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 (...)”.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 08 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Paulo Baccarat Filho**  
Juiz de Direito