

23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0178657-14.2007.8.26.0100

Autora: Sociedade Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça Aldeia 1 e 2, CNPJ 03.874.233/0001-01

Réu: Yang Sang Lee, RNE W-148.136-I-SE/DPMAF/DPF, CPF 085.973.268-16

Terceira/interessada: LRA Participações Ltda, CNPJ 04.091.801/0001-60

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 13/02/2023 às 16h e encerramento em 16/02/2023 às 16h

2º pregão: início em 16/02/2023 às 16h e encerramento em 10/03/2023 às 16h

Bem leiloado:

Direitos que o réu/executado detém sobre o seguinte imóvel: Terreno urbano, situado na Avenida Aquário, constituído de parte do lote nº 04, da quadra nº 14, do loteamento denominado "Praça da Aldeia da Serra 2", no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, (designado no projeto de desdobro como Lote nº 04-C), com área de 1.335,33m², sendo 655,57m² de área útil e 679,76m² de faixa "non aedificandi" nos fundos, medindo 16,80m de frente para a Avenida Aquário; de quem da Avenida olha para o imóvel mede da frente aos fundos 79,91m do lado direito, onde confronta com o remanescente do mesmo lote (designado no projeto de desdobro como lote nº 04-B); 80,05m do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 05; e, 16,77m nos fundos, onde confronta com área de propriedade de Rogério Setembre Neto e outros. Cadastro municipal 24354.54.82.0183.00.000.1. Matrícula 119.014 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Endereço: Avenida Aquário, lote 04-C da quadra 14, Loteamento Praça da Aldeia da Serra 2, Aldeia da Serra, Barueri/SP, CEP 06429-431.

Avaliação: R\$ 309.359,73 (março/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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.

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:

- R.6: LRA Participações Ltda. prometeu vender o imóvel a Yun Sang Lee;

- Av.7: penhora oriunda dos presentes autos.

b) a fls. 32-53 dos autos consta contrato de venda e compra, figurando como promitentes vendedora LRA Participações Ltda., e como promitente comprador Yang Sang Lee;

c) consta ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, processo n. 1014994-21.2014.8.26.0068, movido por LRA Participações Ltda. em face de Yang Sang Lee, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, cujos pedidos constantes dos itens “c” e “d” de fls. 08 são os seguintes: “(...) c) *Confirmar a tutela antecipada e julgar procedente a ação para compelir o Réu a regularizar o domínio do imóvel, procedendo o registro da inscrição imobiliária em sua titularidade, sob pena de pagamento de multa diária a ser arbitrada; d) Sucessivamente, caso o ocorram os efeito da revelia ou o Réu não cumpra o comando judicial, que a sentença sirva de título apto a ingresso na matrícula e transferência da titularidade;(...)*”

d) de acordo com informação obtida em 01/12/2022 perante o site da Prefeitura de Barueri, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 24354.54.82.0183.00.000.1 no valor de R\$ 7.527,94;

e) débito exequendo atualizado até setembro/2022 (conforme fls. 462/467 dos presentes autos): R\$ 569.353,85.

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 lanço, 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. 468/469, item 15: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, §ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação(…)”

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.”

Em caso de desistência do lance o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pela leiloeira.

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) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

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

Guilherme Silveira Teixeira
Juiz de Direito