

3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0014136-88.2003.8.26.0004 – execução hipotecária

Autor: Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12

Réus: Paride Gammardella Junior, RG 15.260.557-SSP/SP, CPF 099.402.408-80; Cláudia Dare Lopes, RG 16.254.920-SSP/SP, CPF 088.038.008-08

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 29/10/2024 às 16h e encerramento em 01/11/2024 às 16h

2º pregão: início em 01/11/2024 às 16h e encerramento em 26/11/2024 às 16h

Bem leiloado:

O apartamento nº 94, tipo “A”, localizado no 9º andar do Edifício das Hortências, à rua Camilo nº 655, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 56,140m², área comum de garagem correspondente a uma vaga indeterminada de 9,900m², área comum de 55,093 m² e área total de 121,133m², cabendo-lhe a fração ideal de 2,75862389% no terreno descrito na matrícula 1.342 deste cartório, na qual sob nº 16 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Contribuinte 023.080.0126-7. Matrícula 71.052 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 572-590 (datado de 22/02/2024), o apartamento é dividido em sala, sacada, cozinha e lavanderia conjugadas, 2 dormitórios e banheiro; está localizado no 9.º andar do prédio; as instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento; ao apartamento cabe o direito a estacionar um automóvel de passeio na garagem coletiva do subsolo, sem lugar definido; o condomínio tem uma torre única, com 32 anos de idade, com 1 subsolo, térreo e 9 andares de apartamentos tipo, com 4 unidades por andar e 2 elevadores; o acesso é controlado por uma portaria que verifica pessoas e

veículos; a área de lazer é composta de brinquedoteca, salão de festas, sala de ginástica e piscina; conforme informação do zelador, na data da avaliação, o proprietário ocupa o imóvel e foram realizadas reformas no mesmo; a Vila Romana, onde se localiza o imóvel, conta com linhas de ônibus como a maior parte de seu transporte público, porém os moradores têm fácil acesso à estação de metrô da Vila Madalena e a linha Diamante de trem; para quem dirige, as avenidas Pompéia, Cerro Corá, Nossa Senhora da Lapa e a Rua Pio XI ligam o bairro a outras partes da cidade.

Endereço: Rua Camilo, 655, apartamento 94, Vila Romana, São Paulo/SP, CEP 05045-020.

Avaliação: R\$ 574.000,00 (fevereiro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelo réu/executado.

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 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, sendo certo que de acordo com a decisão a fls. 681 dos autos: “(...) lances inferiores a 70% do valor atualizado da avaliação serão analisados pelo Juízo para deferimento ou não.(...)”.

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.8: hipoteca objeto dos presentes autos em favor do Banco Bradesco S/A;
- R.9: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com certidão obtida em 18/09/2024 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 023.080.0126-7;

c) de acordo com informação obtida em 17/09/2024 perante a administradora do condomínio (Berti Consultoria – www.berticonsultoria.com.br), não consta débito condominial relativo ao imóvel.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais - em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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. 616/618 dos autos: “(...) 7) Os débitos de IPTU (IPVA) anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN (...) 10) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.(...)”

De acordo com o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: (...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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

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

São Paulo, 18 de setembro de 2024.

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

Adriana Genin Fiore Basso
Juíza de Direito