

14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE AUREA MARIA MACHADO MONTEIRO** representada por sua inventariante **MARIANA RODRIGUES DE FREUTAS PARREIRAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 126.368.548-00; **bem como do usufrutuário PAULO MACHADO MONTEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.590.698-68; e **do nus-coproprietários AUREA MARIA RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 838.193.718-34; **ANGELA MARIA RODRIGUES FISCHER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.670.388-60; e **seu marido MILTON FISCHER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.278.308-07; **MARIA MONICA SABBA RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 079.702.477-84; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 65.514.937/0001-20. **O Dr. Christopher Alexander Roisin**, MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE** em face de **ESPÓLIO DE AUREA MARIA MACHADO MONTEIRO – Processo nº 0075470-67.2019.8.26.0100 (Principal nº 0112967-67.2009.8.26.0100) – Controle nº 507/2009**, 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, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 29/04/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 03/05/2024 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/05/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 24/05/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas

serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL (40,62%) DA NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 72.542 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento Nº 03, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Vila Verde, situado à rua Tabapuan, nº 798 (entrada principal), no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo uma área útil de 121,73m², área comum de 16,95518 m², área construída de 138,68518m², e uma parte ideal no terreno equivalente a 37,70m², ou seja, 0,100, que é também o seu coeficiente de participação nas despesas de seguros obrigatórios e nas obras de segurança, conservação das fachadas e de ordens legal. Seu coeficiente de participação nas despesas comuns do condomínio e de 0,130. **Consta no R.17 desta matrícula** que foi reservado o usufruto vitalício da parte ideal de 6,77% do imóvel em favor de PAULO MACHADO MONTEIRO. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória, Processo nº 00442486120104036182, em trâmite na 5ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal, movida por FAZENDA NACIONAL contra FILM MAKERS PRODUTORA CINEMATOGRAFICA LTDA - ME e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 157-1993, em trâmite na 50ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP, movida por JOSE ANTONIO ALVES PEREIRA contra FILM MAKERS PRODUTORA CINEMATOGRAFICA LTDA - ME e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.20 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 016.089.0047-9.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 40.571,21 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 5.659,63 (26/03/2024). **Valor da Avaliação de 40,62% do Imóvel: R\$ 361.518,00 (trezentos e sessenta e um mil quinhentos e dezoito reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 118.016,30 (março/2024). Consta às fls.191 dos autos, que o imóvel se encontra ocupado.

São Paulo, 27 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito