

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **RICARDO ARSEN MOMJIAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 782.374.327-20; **HELENA VITÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 148.196.998-65; **bem como seus cônjuges, se casados forem; e do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.037.154/0001-40. **A Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR** em face de **RICARDO ARSEN MOMJIAN** e outra - **Processo nº 1009287-35.2015.8.26.0554 – Controle nº 766/2015**, 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 visita não 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 16:00 h** e se encerrará **dia 02/05/2024 às 16:00 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 02/05/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 24/05/2024 às 16:00 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. **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. **DO LANCE PARCELADO** – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelado, deverá efetuá-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 12 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP. **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. **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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 4.825 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP - IMÓVEL:** Uma unidade autônoma de apartamento nº 82, localizado 8º andar do Edifício Cesar, situado à Av. "Portugal, nº 415, com a área útil de 116,605 m², área comum de 21,236 m², perfazendo a área total construída de 137,841 m²; cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 16,461 m², ou seja, 2,914% ao todo do terreno; confrontando pela frente com o espaço aéreo do recuo na frente do edifício, pelo lado direito de quem da Av. Portugal olha para o edifício com o remanescente do lote 2, e com o espaço aéreo do recuo lateral do edifício, pelo lado esquerdo com o apartamento nº81 do 8º andar, hall social, poço dos elevadores social e de serviço," hall de serviço a escada, pelos fundos com o recuo nos fundos do edifício e que faz divisa com propriedade da Cia. Telefônica da Borda do Campo. O Edifício Cesar, acha-se construído em um terreno constituído pelo lote 3 e parte do lote 2 da quadra E, do loteamento Lanifício F. Kowarick, nesta cidade e comarca, medindo 21,00 ms. de frente para a Avenida Portugal, por 26,90 ms. da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o remanescente do lote nº 2, do lado esquerdo com o lote nº 4, nos fundos com propriedade da Telefônica da Borda do Campo, encerrando a área de 564,90 m². **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados; **e MATRÍCULA Nº 4.826 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP - IMÓVEL:** Uma garagem de nº 03, localizada no 1º subsolo do Edifício Cesar, situado à Av. Portugal nº 415, com a área útil de 10,12 m², área comum de 20,792 m², perfazendo a área total construída de 30,912 m², cabendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,692 m² ou seja 0,654% do seu todo, confrontando pela frente, com a área com de circulação, pelo lado direito com a garagem de nº 02, pelo lado esquerdo com a área comum de circulação e nos fundos com a Av. Portugal. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Contribuinte nº 05.115.227 (Conf.fls.444).** Consta no site da Prefeitura de Santo André/SP, débitos de IPTU no valor total de R\$ 1.407,36 (03/04/2024); **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 745.000,00 (setecentos e quarenta e cinco mil reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.574/575 no valor de R\$ 271.376,96 (novembro/2023).

Santo André, 03 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira
Juíza de Direito