

5ª VARA CÍVEL - Foro de Regional VIII – Tatuapé / SP

EDITAL DE 1ª e 2ª Praça de DIREITOS sobre o bem imóvel e para intimação do executado **Jose Carlos Araújo** (CPF: 284.264.088-85), de seu cônjuge, se casado for, bem como do **terceiro interessado Empresa Gestora de Ativos S.A. – EMGEA** (CNPJ: 04.527.335/0001-13) e demais interessados, extraída dos autos da ação de Despesas Condominiais, Processo nº **0004644-06.2016.8.26.0008**, em trâmite perante a 5ª Vara Cível **Foro de Regional VIII – Tatuapé**, exequente **Condomínio Portal do Tatuapé** – (CNPJ: 61.588.281/0001-30)

O(A) Dr(a). **Erasmu Samuel Tozetto**, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **Leilofy Leilões** (www.leilofy.com.br), sendo o leiloeiro **Sr. Luca Andreatta de Oliveira**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – DIREITOS que o executado possui sobre o apartamento o apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Tocantins, (prédio nº 02), integrante do condomínio Portal do Tatuapé, situado à rua Ulisses Cruz, nº 579, no 27º Subdistrito-Tatuapé, com a área real de uso privativo de 60,87m², área real de uso comum de 49,44m², área total construída de 110,31m², possuindo no terreno e nas coisas de uso comum uma fração ideal de 0,0031204, estando vinculado a esse apartamento o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada no nível térreo, incluída na área comum do mesmo. Matrícula 128.516, Livro nº 2, Registro Geral do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Jose Carlos Araújo, CPF nº 284.264.088-85, RG nº 10.564.132. Contribuinte: 062.212.0448-8. OBS: AV.4 consta penhora da Municipalidade de São Paulo; AV.5 consta indisponibilidade da Vara de execuções fiscais.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 240.000,00 (setembro/2019) que será atualizada a conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

3 - DÉBITO EXEQUENDO –R\$ 161.394,31 (março/2021)

4 - DATAS DAS PRAÇAS -

1º Leilão: Abertura em 11/05/2021 às 14:00 horas e encerramento no dia 14/05/2021 às 14:00 horas;

2º Leilão: Abertura em 14/05/2021 às 14:01 horas e encerramento no dia 07/06/2021 às 14:00 horas.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções, para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta indicada pelo Leiloeiro Oficial Sr. **Lucas Andreatta de Oliveira**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1116. (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do leiloeiro 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. Nos termos do Art. 7, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.

9 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).

DOS TRIBUTOS: Débitos fiscais e tributários, se houverem, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DA HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca, se houver, extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

DAS PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso houver penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou nos canais de atendimento do leiloeiro Sr. **Lucas Andreatta de Oliveira**, através do site www.leilofy.com.br do e-mail: contato@leilofy.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

São Paulo, 23 de março de 2021

Eu, _____ conferi e subscrevi.

Erasm Samuel Tozetto

Juiz de Direito