

2ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL – SÃO PAULO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ALTAIR BARBOSA ARAÚJO (CPF/MF Nº 057.713.228-81)**, bem como dos interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO**, CNPJ nº 46.482.832/0001-92, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Ana Cláudia Bruza Araújo**, CPF nº 107.325.588-32; **autos nº 1001954-43.2016.5.02.0060**, da 60ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **autos nº 1066077-77.2014.8.26.0100**, da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca da Capital/SP; **autos nº 1001571-18.2016.8.26.0587**, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Sebastião/SP; **autos nº 1000763-91.2017.5.02.0006**, da 6ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **autos nº 0001240-90.2014.5.02.0086**, da 86ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

O MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Dal Pizzol, da 2ª Vara Cível – Foro Central – São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social (CNPJ/MF Nº 33.544.370/0017-06)**, em face de **Altair Barbosa Araújo (CPF/MF Nº 057.713.228-81)**, nos autos do **Processo nº 1001941-61.2020.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Mãe Bernarda, nº 1570, Juqueí, distrito de Maresias, São Sebastião - SP, 11623-304 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº TRÊS (3), tipo 2, do Condomínio Flat Residencial Porto de Maré, na Avenida Mãe Bernarda, n.º um mil e quinhentos e setenta (1.570), no Bairro de Juqueí, distrito de Maresias, neste município, com a área útil privativa de 138,160m² (nesta já incluída a área de 5,76m² da churrasqueira), a área de propriedade e uso comum de 25,680m², encerrando, portanto, a total construída de 163,840m², correspondendo-lhe a fração ideal de 11,4222% no terreno e demais partes comuns do condomínio, contendo: no pavimento térreo: hall de circulação, lavabo, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, despensa, área de serviço, garagem e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: hall de circulação, dormitório 1, dormitório 2, banheiro, suíte, mezanino com guarda-corpo e escada tipo caracol de acesso ao outro mezanino; e, no mezanino: mezanino propriamente dito com guarda-corpo e a caixa d'água. Tem ainda, no pavimento térreo, fora do corpo da sua construção, uma churrasqueira com 5,76m² de área útil privativa (2,40m x 2,40m), edificada bem na divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda. Sua construção ocupou 65,10m² (sessenta e cinco metros quadrados e dez décimos quadrados) do terreno condominial, ficando-lhe reservada, para a sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 39,04m² (trinta e nove metros quadrados e quatro décimos quadrados) do mesmo terreno condominial (sendo a área de 18,90m² situada na frente, entre a construção principal e a via de circulação interna, e a área de 20,14m² situada no fundo, entre a construção principal e a divisa da sua churrasqueira e dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda). Confronta: na frente, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da via de circulação interna; no fundo, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da sua churrasqueira e da divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda; no lado direito de quem da frente o olha, com o

apartamento n.º 04 (matrícula n.º 38.986); e, no lado esquerdo com o apartamento n.º 02 (matrícula n.º 38.984).

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	38.985	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP.
Inscrição Municipal n°	3133.111.5225.0127.0000 (para todo o condomínio)	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 04	08/04/2019	Penhora- Proc. nº 1001954-43.2016.	5.02.0060	Ronivaldo Araújo Reis
Av. 05	16/08/2019	Penhora - Proc. nº 1066077-77.2014.	8.26.0100	Associação Cultura Franciscana
Av. 06	17/12/2019	Penhora - Proc. nº 1001571-18.2016.	8.26.0587	Condomínio Porto de Maré
Av. 07	10/05/2019	Indisponibilidade - Proc. nº 1000763-91.2017.	5.02.0006	Idinaldo Ferreira Lins
Av. 08	27/02/2023	Penhora Exequenda - Proc. nº 1001941-61.2020.8.26.0100		Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social
Av. 09	06/03/2023	Indisponibilidade - Proc. nº 0001240-90.2014.5.02.0086		Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro e Similares de São Paulo

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.052.305,00 (Jul/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 389/404 – Homologação às fls. 411).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.058.621,03 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 43.064,83 (Out/2024), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 80.841,91 (Dez/2023 – fls. 362).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **16/12/2024** a partir das 12:00 horas com encerramento às 12:00 horas em **19/12/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **22/01/2025** a partir das 12:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação,

abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do 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 Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

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

MEACÃO: Cumpra esclarecer, que foi penhorada a quota-parte do executado. Contudo, nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloeiriamart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por

cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de

Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 31 de Outubro de 2024.

Dr. Ricardo Dal Pizzol
Juiz de Direito