

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 635/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **JIMY GASPAR DA SILVA** – CPF nº 231.532.868-33, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **CELSO LOURENÇO MORGADO** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, 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 Executivo Extrajudicial – Despesas Condominiais movida por **CONDOMÍNIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA** contra **JIMY GASPAR DA SILVA – Processo nº 1069454-12.2021.8.26.0100** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 12 de agosto de 2.024, às 13h00 e com término no dia 15 de agosto de 2.024, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 15 de agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 04 de setembro de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 272/273), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 14**, localizado no 1º andar do Edifício 23 – EDIFÍCIO INHAMBU, integrante do “CONDOMÍNIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA”, situado na avenida Celso Garcia, nº 1.907, no 10º SUBDISTRITO – BELENZINHO, com a área privativa de 54,810m², a área comum de 40,948m², a área total de 95,758m² e a fração ideal de 0,0529% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. **Matrícula do Imóvel nº 149.214, do 07º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Municipalidade de São Paulo/SP sob o nº. 196.018.2212-6**

**Endereço:** Avenida Celso Garcia, nº 1907, apartamento nº 14, Edifício 23 – EDIFÍCIO INHAMBU, Brás, São Paulo/SP, CEP 03015-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 321.342,64 (trezentos e vinte e um mil e trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) – válido para junho de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 218/263 o imóvel foi avaliado em R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais) para o mês de setembro de 2023; **2.** Conforme consta do Laudo de Avaliação de fls. 218/263 o Sr. Perito afirmou que: “O apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem localizada no pavimento térreo do condomínio.”; **3.** Conforme consta da Convenção Condominial de fls. 18/45 no CAPÍTULO IV – DO ESTACIONAMENTO COLETIVO, em seu artigo 10º consta que: “As vagas descobertas de estacionamento coletivo situadas no térreo são consideradas como coisas de propriedade e uso comuns do Condomínio, não podendo, pois, ser alienadas dissociadamente das coisas de uso e propriedade exclusivos.” As vagas devem ser

utilizadas conforme preconizam os artigos 11 e 12 da Convenção Condominial, sendo que, conforme Artigo 13 dispõe que: “As vagas de estacionamento coletivo da ala residencial serão utilizadas pelos condôminos, indeterminadamente, à razão de 01 (um) veículo para cada uma das unidades do Condomínio, com emprego de manobrista. As vagas com destinação especial, ou seja, vagas destinadas ao uso da zeladoria, vagas de visitantes, de carga e descarga de serviços situadas na ala residencial, terão utilização disciplinada pelo Regulamento Interno do Condomínio.”; **4.** O arrematante se vincula às disposições da Convenção Condominial, do Regimento Interno, bem como de todas as disposições aprovadas em Assembléia; **5.** Conforme Av.01/149.214 da certidão da matrícula do imóvel nº 149.214 do 07º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que conforme averbação feita sob o nº 84, na matrícula nº6.471, o Edifício Inhambu – Edifício 23, do empreendimento denominado Condomínio Projeto Viver Celso Garcia, do qual faz parte integrante o apartamento matriculado, foi submetido ao regime de afetação previsto nos arts. 31-A a 31-F da Lei n.4591/64, introduzido pela Lei n. 10.931/2004; **6.** Conforme Av.06/149.214 da certidão da matrícula do imóvel nº 149.214 do 07º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que o imóvel matriculado está lançado individualmente pela Prefeitura de São Paulo/SP, através do contribuinte nº 196.018.2212-6; **7.** Conforme R.07/149.214 da certidão da matrícula do imóvel nº 149.214 do 07º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que o imóvel foi adquirido por venda feita ao Executado JIMY GASPAS DA SILVA – CPF nº 231.532.868-33, qualificado na oportunidade como angolano, solteiro, maior, engenheiro civil, RNE nº V405452-Y-DIREX-EX; **8.** Conforme Av.08/149.214 da certidão da matrícula do imóvel nº 149.214 do 07º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **9.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo, em 19/06/2024, para o contribuinte nº 196.018.2212-6, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano inscrito na dívida ativa para os anos de 2021 e 2022 no valor total de R\$ 253,17 (duzentos e cinquenta e três reais e dezessete centavos); **10.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo, em 19/06/2024, para o contribuinte nº 196.018.2212-6 perante a Secretaria Municipal da Fazenda consta em dívida ativa débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2021 e 2022, no valor somado de R\$ 117,26 (cento e dezessete reais e vinte e seis centavos) e para o ano de 2024 o débito em aberto de R\$ 41,04 (quarenta e um reais e quatro centavos); **11.** conforme planilha de débitos de fls. 160 o valor devido na presente execução para o mês de maio de 2022 é de R\$ 7.983,29 (sete mil, novecentos e oitenta e três reais e vinte e nove centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1069454-12.2021.8.26.0100** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e

posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Os lances e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **JIMY GASPAR DA SILVA** – CPF nº 231.532.868-33, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL e DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS DA PENHORA, AVALIAÇÃO E DO PRACEAMENTO COM BASE NO PRESENTE EDITAL, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental, levantamento de constrições, perante o Registro de Imóveis competente, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CELSO LOURENÇO MORGADO** Juiz de Direito.