

Edital de Leilões Eletrônicos  
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação da executada Andreia Lina dos Santos (CPF 307.702.838-70), Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Portal Dom Bosco C3 BL 02 (CNPJ 08.214.144/0001-52), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1001444-69.2019.8.26.0007.

O(a) Dr(a). Alessandro Marcondes França Ramos, MM Juiz(a) de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 18 (dezoito) de Dezembro de 2024, 11:00:00 horas e término dia 20 (vinte) de Dezembro de 2024, 11:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 20 (vinte) de Dezembro de 2024, 11:00:00 horas e término dia 10 (dez) de Janeiro de 2025, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e

parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

[https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-apto-de-50m\\_-em-itaquera/4380/](https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-apto-de-50m_-em-itaquera/4380/)

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, 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.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação. Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar

cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

*Bem Ofertado: Direitos de Compromissário Comprador e de Posse sobre Fração Ideal equivalente a 01 (um) Apartamento nº 02, localizado no 1º pavimento do Bloco 06 (Quadra E, Lote 3) do Condomínio Portal Dom Bosco C3. na cidade de São Paulo na Rua Leonídio Alegretti, nº 757, no bairro Jardim Redil Subdistrito Itaquera Conforme o laudo avaliatório, a unidade possui área privativa de 50,00 m², 02 quartos, sala de estar, cozinha e área de serviço conjugada e 01 banheiro social.*

Matrícula nº 129.933 (área maior) do 09º CRI de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: não possui inscrição autônoma

Matrícula nº 129.933 do 09º CRI de São Paulo.

que se refere a área maior de terreno de 10.029,26m<sup>2</sup>;

que figura com o detentor do domínio e propriedade CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CNPJ 47.865.597/0001-09) (R. 01 e Av. 02); e

encerramento da matrícula para abertura da Matrícula nº 328.879 (Av. 03)

Matrícula nº 328.879 do 09º CRI de São Paulo.

que se refere a área maior de terreno de 122.096,346m<sup>2</sup> resultante do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social Reurbs - SP Itaquera C;

que figura com o detentor do domínio e propriedade CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CNPJ 47.865.597/0001-09);

a Regularização Fundiária de Interesse Social Reurbs - SP Itaquera C (R. 01); e encerramento da matrícula (R. 02).

Dos autos não há qualquer informação acerca de eventual número da matrícula do apartamento em questão. Tampouco cópias do documento por meio do qual a executada tornou-se titular dos direitos apregoados.

Às fls. 149/150 está acostado o "OFÍCIO/CDHU/9.02.00.00/9.02.04.00/1576/2021", datado de 21 de dezembro de 2021, por meio do qual a "Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, em atenção ao ofício em epígrafe informa que o imóvel situado na Rua Professor Leocídio Alegretti, nº 757 - Quadra E - Lote 03 - Bloco 06 - Apto 02 em nome de Andreia Lina dos Santos, encontra-se com financiamento ativo desde 05/02/2001 pelo prazo de 420 meses. Consta acordo judicial conciliação) firmado em 02/ 12/2015 referente às prestações em atraso no período de 12 /2004 a 11/2015 débito dividido em 242 parcelas com valor inicial de RS 52,14. Após o acordo constam 66 prestações não

*pagas conforme planilha anexa".*

Posse. O executado permanece no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. Dos autos ainda não há informação acerca do número de inscrição do imóvel na Prefeitura.

Isto impede a auferição de débitos tributários propter rem (IPTU) sobre a unidade em exame e eventual recolhimento de ITBI.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial de cotas condominiais e encargos devidos pelo apartamento nº 02 do bloco 06 do Condomínio Portal Dom Bosco C3 desde outubro de 2014 - fls. 11.

O valor executado era de R\$ 12.782,69 em 25 de março de 2020 - fls. 80.

Avaliação Original: R\$ 126.00,000 em mar/2023.

Avaliação Atualizada: R\$ 132.694,00 em set/2024.

Crédito Executado. O valor executado era de R\$ 12.782,69 em 25 de março de 2020 - fls. 80.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar

também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas 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, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Andreia Lina dos Santos, (CPF 307.702.838-70), Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do

Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Portal Dom Bosco C3 BL 02 (CNPJ 08.214.144/0001-52), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de Setembro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Alessander Marcondes França Ramos

Juiz(a) de Direito