

**1ª VARA – FORO DA COMARCA DE IGUAPE**  
**PFA221001**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça)** do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados, e para intimação do Executado: **ESPÓLIO DE APARECIDA LOURDES DE MORAES, neste ato, devidamente representado por NELSIMAR MORAES RIBEIRO (CPF Nº 100.923.258-40).**

O MM. Juiz de Direito, Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra, da 1ª Vara – Foro da Comarca de Iguape, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença, ora o exequente, **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL NATINGUI II (CNPJ Nº 58.401.241/0001-22)**, promove em face do executado, **ESPÓLIO DE APARECIDA LOURDES DE MORAES, neste ato, devidamente representado por NELSIMAR MORAES RIBEIRO (CPF Nº 100.923.258-40)**, nos autos do **Processo nº 0000246-45.2020.8.26.0244**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 19/2021 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

- 1. Descrição do imóvel:** O apartamento nº 10 localizado no 4º pavimento do Bloco nº 10 situado à Rua “Z” no Condomínio Natingui II na altura do nº 931 da Rua Natingui, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com área útil de 48,34 m<sup>2</sup>, área comum de 15,31 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2167% no terreno descrito na matrícula 4.106 deste Cartório, na qual sob o R.3, foi registrada a especificação do referido condomínio.

**Localização:** Rua João Miguel Jarra, nº 52, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP: 05417-040.

| Dados do Imóvel          |            |  |                           |   |
|--------------------------|------------|--|---------------------------|---|
| Cadastro Imobiliário nº  |            | 081.360.0475-7   |                           |   |
| Matrícula Imobiliária nº |            | 27.310 – 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO |                           |   |
| Ônus                     |            |  |                           |   |
| Registro                 | Data       | Ato  | Processo/Origem           | Beneficiário / Observações                  |
| AV. 06                   | 10.03.2021 | PENHORA EXEQUENDA  | 0000246-45.2020.8.26.0244 | CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL NATINGUI II |

**Valor de avaliação:** R\$ 453.614,34 (Junho/2021).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 506.091,25 (Outubro/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débito tributário:** R\$ 5.670,12. (Outubro/2022). Os débitos serão ser sub-rogados com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

**Débito exequendo:** R\$ 65.935,95, sendo R\$ 31.064,97 referente ao débito desta demanda, e R\$ 34,870,98 do valor antigo, oriundo da Ação, cujo processo nº 0013870-36.2010.8.26.0011, com tramitação na 2ª Vara Cível do Foro Regional XI de Pinheiros da Comarca de São Paulo (Outubro/2022).

**02** A 1ª Praça terá início no dia **29 de novembro de 2022, às 14 horas e 15 minutos, e se encerrará no dia 02 de dezembro de 2022, às 14 horas e 15 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem**

**interrupção, iniciando-se em 02 de dezembro de 2022, às 14 horas e 15 minutos, e se encerrará em 22 de dezembro de 2022, às 14 horas e 15 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (contato@americaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como 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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**03** - O leilão será realizado na plataforma América Leilões (www.americaleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Paulo Francisco Antônio Casale Lauro, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 842. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.americaleiloes.com.br; (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

**04** - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

**05** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

**06** - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial, que será enviada após o encerramento do leilão (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**07** – Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica, nesta hipótese, autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**08** – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**09** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

**10** – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**11** - Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, o Leiloeiro ficará autorizado a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, estas serão submetidas, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo.

**12** - **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**: Através do e-mail: contato@americaleiloes.com.br, ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: www.americaleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Rua Guarará, nº 529 - Conj 12 - Jd Paulista - - São Paulo - SP - CEP: 01425-001.

**13** - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de outubro de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**  
**JUIZ DE DIREITO**