

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL – 1ª e 2ª Praças do(s) bem(ns) abaixo descrito, e conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de Francisco Bento da Silva, (CPF/MF nº 164.726.968-70), extraído dos autos do Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, movida por Condomínio Edifício Harold, (CNPJ/MF nº 64.181.167/0001-89). Processo nº 0154466-94.2010.8.26.0100 (01), que tramita perante a 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP.

O Excelentíssimo Juiz Dr. Fernando Antônio Tasso da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER, que com fundamento nos artigos 882 a 903 do CPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, o Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher, inscrito na JUCESP sob nº 930, através do portal de leilões eletrônicos (<https://www.onebid.com.br>), levará a público os leilões; 1º Leilão com início no dia 08 de setembro de 2025 às 11h00, e com término no dia 11 de setembro de 2025 às 11h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 11 de setembro de 2025 às 11h00, e com término no dia 14 de outubro de 2025 às 11h00, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada do bem (disposto no artigo 887, §3º do CPC), do(s) bem(ns) abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital, do(s) lote(s);

IMÓVEL: O apartamento nº 115, do tipo "E", localizado no 18º andar, ou 118 pavimento, do Edifício Harold, situado à rua Eptácio Pessoa Nº 162, no 7º subdistrito, Consolação, com a área total construída de 44,36 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal da 1,22%. Contribuinte: 007.083.0148-7. **MATRÍCULA:** nº 31.229 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **LOCALIZAÇÃO:** R EPITACIO PESSOA, 162, AP 115 - CEP: 01220-030.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 276.000,00 – julho/2024. (Fls. 468-499).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 290.297,96 – julho/2025. O valor de avaliação será atualizado à época dos leilões através do índice do E. TJ/SP.

O(s) imóvel(is) serão vendidos em conjunto, em caráter “AD CORPUS” e 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, que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

ÔNUS: Consta na referida matrícula (31.229 do 5º CRI-SP) na **AV. 15. Penhora do Exequirente (Condomínio Edifício Harold)**. Valor do Débito: R\$ 269.120,23 – data base (junho/2023). **IPTU:** Nada consta.

CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site <https://www.onebid.com.br>. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). **Pagamento a prazo: O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br), com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de**

bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. A comissão será paga diretamente ao “Gestor Judicial”/leiloeiro. Nos termos da jurisprudência do STJ, a comissão somente será devida se o bem for efetivamente arrematado. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento

será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: raicher@gmail.com. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Alameda Lorena, 800 SALA 1504 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3099-0483 ou pelo e-mail: raicher@gmail.com. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal <https://www.onebid.com.br>. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 6 de agosto de 2025.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. FERNANDO ANTONIO TASSO, JUIZ DE DIREITO