

**2ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO.**

**1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE – CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PROVENÇA, CNPJ/MF nº  
56.269.525/0001-81**

**EXECUTADO – ESPÓLIO DE JOÃO CRISOSTOMO MARTINS FERREIRA,  
na pessoa de RICARDO DOS SANTOS MARTINS FERREIRA, CPF/MF nº  
265.823.091-53**

**Advogados:**

**Dr. Abel Nunes da Silva Filho (OAB/SP 87.818),**

**Dr. José Luís Calixto (OAB/SP 146.180)**

**Dr. Sidney Ricardo Grilli (OAB/SP 127.375)**

**Dr. Nelson Tavorieri Ferreira (OAB/SP 85.620)**

**Processo nº 0111889-14.2004.8.26.0100**

**Cobrança de Condomínio**

O **Dr. TOM ALEXANDRE BRANDÃO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Capital/SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/20121) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, através da **ARENA LEILÃO** ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)) portal de leilões on-line, **Leiloeiro Oficial: Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906 e Luis Antonio Ribeiro – JUCESP 984**, levarão à público pregão de venda e arrematação dos bens penhorados nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 11 de Maio de 2022, às 14h00min, e com término no dia 13 de Maio de 2022, às 14h00min**, entregando o bem imóvel, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado

**Praça João Mendes 62 cj 701 – Centro Histórico de São Paulo – CEP 01501-902**

**Tel/Whatsapp: 11 3242-8373 / [www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br) / contato@arenaleilao.com.br**

para a **2ª Praça com início no dia 13 de Maio de 2022, às 14h00min, e com término no dia 06 de Junho de 2022, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato **60% (cinquenta por cento)**, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

#### **DO BEM IMÓVEL:**

Os direitos do Espólio de João Crisóstomo Martins Ferreira sobre o seguinte bem: Unidade autônoma n° 40, localizada no 4° andar do Edifício Provença, situado na Rua Acarati, n° 14, no 17° Subdistrito — Bela Vista, a área construída própria da unidade é de 49,96m, e a área que lhe correspondem nas partes inalienáveis e indivisíveis, de domínio comum é de 29,85m<sup>2</sup>, no total de 59,81m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma parte ideal de 8,37m<sup>2</sup> no terreno. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.008,00m<sup>2</sup>. De acordo com o laudo, o apartamento contém sala, um dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. Matriculado sob o n° 128.628 do 4° CRI de São Paulo, com cadastro Municipal n° 010.029.0231-2. Avaliado em maio de 2014 por R\$273.000,00, atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo para o mês de fevereiro de 2022 perfaz o valor de **R\$ 431.131,00**. Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.132,30 e de Dívida Ativa no valor de R\$95,59 (fevereiro/2022). **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**CADASTRO:** Deverá o interessado fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este leiloeiro estabelece o prazo de 72 horas úteis para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos. Podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO:** Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito - recomendamos esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar

pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual.

**DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, §7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de 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. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). 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). 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).

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art.7º parágrafo 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (art. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** O **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. O não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação posterior comprovação de registro de garantia judicial.

**Despesas e demais credores hipotecários:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, consideram-se intimados por este Edital nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDITORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÁ ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTA EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE

ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

**DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Dado e passado nesta cidade de São Paulo/SP, 24 de Fevereiro de 2022.

**Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**

**Luís Antônio Ribeiro - Leiloeiro Oficial JUCESP 906**

**Dr. Tom Alexandre Brandão, Juiz de Direito.**