

## 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Pastore David Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda** (CNPJ 53.008.132/0001-26), **Tânia Theodoro Pastore** (CPF 214.123.318-62) e **Espólio de Luiz Reinaldo Pastore**, representado pelo inventariante **William Lima Cabral** (CPF 696.863.868-15), bem como do Credor Hipotecário **Banco do Estado de São Paulo** representado pelo **Banco Santander Brasil S/A** (CNPJ 90.400.888/0001-42), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Condomínio Edifício Carmen Sílvia**. Processo nº **1033301-10.2003.8.26.0100/01**.

A Dra. **Renata Barros Souto Maior Baiao**, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **06/09/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **09/09/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **09/09/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **30/09/24**, às **15h00**.

**Do Condutor do Leilão** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do

Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constatam débitos tributários junto a Prefeitura Municipal de São Paulo no valor de R\$76.496,85 atualizados até julho/2024 conforme certidão extraída do portal Dívida Ativa. Constatam débitos perante o Condomínio Edifício Carmen Sílvia no valor de R\$1.038.466,57 atualizados para julho/2024. Referidos valores serão atualizados até a data da alienação.

De acordo com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, fls. 1209/1212, realizada no dia 22/01/2021, foi decidido por unanimidade pelos condôminos dadas as peculiaridades do caso, que o imóvel objeto desta ação, sito Apartamento nº 33, sendo arrematado pelo valor mínimo de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), para janeiro/2021 devidamente atualizado, receberão a **QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO A TÍTULO DE TAXAS CONDOMINIAIS, ATÉ A DATA DA ARREMATACÃO**, desde que eventuais débitos de IPTU sejam assumidos, integralmente pelo arrematante. Caso eventual débito de IPTU for subrogado do valor arrematado, caberá ao arrematante ressarcir o Condomínio.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – O apartamento nº 33, tipo “A”, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Carmen Sílvia, à Rua Guaricanga nº 222, no 14º subdistrito da Lapa, com área útil de 60,750m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 8,400m<sup>2</sup>, correspondendo a uma vaga indeterminada de tamanho “P”, área comum de 55,070m<sup>2</sup> e área total de 124,220m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 3,087206% no terreno descrito na matrícula 78.065 deste cartório, na qual sob nº 7 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Imóvel objeto da matrícula nº 83.717 do 10º CRI de São Paulo/SP e inscrição municipal 098.065.0052-0.

Segundo o laudo de avaliação o imóvel está localizado na Rua Guaricanga, nº 222, bairro da Lapa em São Paulo/SP. O referido apartamento é composto por 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, terraço e área de serviço, além de contar com uma vaga indeterminada na garagem comum do prédio. O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em

que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

**Ônus** – Consta na Av.01 (24/07/1995) hipoteca em favor do Banco do Estado de São Paulo S/A, que foi sucedido pelo Banco Santander Brasil S/A. Consta na Av.02 (29/06/2009) a penhora exequenda. Consta na Av.03 (14/04/2021) a indisponibilidade de bens da executada nos autos do processo 0081800-16.2006.5.02.0501. Consta na Av.04 (31/03/2022) a indisponibilidade de bens da executada nos autos do processo 1001097-37.2021.5.02.0281.

**Da Hipoteca** – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

**Avaliação** – (junho/2016) – R\$474.000,00 que atualizada até junho/2024 perfaz R\$696.312,43. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Ficam os Executados, o credor hipotecário e os demais interessados intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 10/07/2024.

**Renata Barros Souto Maior Baiao**

Juíza de Direito