

35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Chrystoffer Augusto Teixeira Freixinho** (CPF 299.197.288-29), bem como do credor fiduciário **Banco Bradesco S.A.** (CNPJ 60.746.948/0001-12), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Central Park Mooca**. Processo nº **1040111-39.2019.8.26.0100**.

O Dr. **Gabriel Alves Bueno Pereira**, Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/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 **09/08/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **12/08/24** 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 **12/08/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **02/09/24**, 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 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª 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 parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. O 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.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual determinado neste edital, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**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 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**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** – Os débitos que recaem sobre o bem, de natureza *propter-rem* (alienação fiduciária, condomínio e IPTU), serão sub-rogados no valor da arrematação até o limite da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130 e 186 do CTN e 908 do CPC), sendo que eventual saldo remanescente será de responsabilidade do arrematante.

Recaem sobre o bem os **débitos condominiais** no valor de **R\$ 311.424,29** atualizado até julho/2024, os **débitos fiduciários** no valor de **R\$ 1.004.582,13** atualizado até junho/2024, bem como os **débitos tributários** inscritos em dívida ativa no valor de **R\$ 247.523,80** e do ano vigente no valor de **R\$ 14.021,59** atualizados até julho/2024.

**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** – Os direitos do contrato de alienação fiduciária do APARTAMENTO nº 261, localizado no 26º pavimento do Bloco “A2” – TORRE DELACORTE, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO “CENTRAL PARK MOOCA”, situado na rua Sapucaia nº 326, no 10º SUBDISTRITO – BELENZINHO, com a área privativa coberta de 153,5600m², incluindo 1 depósito de 5,00m², área privativa descoberta de 82,17000m², área comum de 190,2970m² e a área total de 426,0270m² (com direito a 3 vagas de garagem) e fração ideal no terreno de 0,1968%. Imóvel objeto da matrícula 156.174 do 7º ORI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 031.004.0166-2.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Sapucaia, nº 326, Condomínio Central Park Mooca, Alto da Mooca – São Paulo/SP. O apartamento nº 261 se situa na cobertura do edifício e possui área privativa de 235,73m² além do direito ao uso de um depósito e três vagas de garagem. A divisão interna do apartamento inclui sala de estar e

jantar, varanda na sala, lavabo, três dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, despensa, área de serviço, banheiro de serviço e área com churrasqueira e piscina privativa.

**Ônus da Matrícula** – Consta no R.10 (30/04/2015) a alienação fiduciária em favor de Banco Bradesco S.A. Consta na Av.11 (26/08/2021) a penhora exequenda. Consta na Av.12 (14/03/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1001401-65.2020.5.02.0024 do TRT 2ª Região.

**Avaliação do bem** – (outubro/2023) – R\$2.830.000,00 que atualizada até julho/2024 perfaz R\$ 2.928.204,00. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

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.

Havendo a quitação dos débitos fiduciários pela arrematação o arrematante poderá pleitear a aquisição e transferência da propriedade plena do bem, uma vez que serão extintos os direitos sobre ele. Caso o valor da arrematação seja insuficiente para a quitação caberá ao arrematante fazê-lo.

Ficam o Executado, o credor fiduciário e demais credores 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, 17/07/2024.

**Gabriel Alves Bueno Pereira**  
Juiz de Direito