

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Cesar Sobreira de Andrade** (CPF 010.283.188-20), bem como do promitente cedente **Fábio de Jesus Cavalcanti** (CPF 127.191.958-39) e dos titulares de domínio **Umberto Salomone** (CPF desconhecido), **Hugo Eneas Salomone** (CPF desconhecido) e **Lucio Salomone** (CPF desconhecido), nos autos da **Ação de Execução de Título Judicial**, requerida por **Condomínio Edifício Jamaica**. Processo nº **1004034-55.2015.8.26.0590**.

O Dr. **Otávio Augusto Teixeira Santos**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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 **23/05/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **26/05/25** 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 **26/05/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **16/06/25**, 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.

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 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. 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 lançamentos 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 referentes à ação no valor de R\$388.537,60 (trezentos e oitenta e oito mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta centavos), atualizados até setembro de 2024 conforme fls 503/527.

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 – Direitos possessórios sobre o Terreno, situado à Rua Doutor Celso Pacheco Betim, 382, Lote 53 da Quadra 18, Parque Savoi City, possuindo o referido lote as seguintes medidas características e confrontações: mede 5 m² de frente para a rua Dr. Celso Pacheco Bentim, 25 m² da frente aos fundos pelo lado direito; dividindo com o lote 52; 27 m² pelo lado esquerdo dividindo com o lote 54; 15 m² nos fundos dividindo com o lote 16 e parte do lote 15, sendo sua área total 250 m². Imóvel integrante das Transcrições de nºs 102.469, 104.718, 115.398, 115.714, 120.326 e 124.228, e registrado sob nº 1.306.224, todas do 9º CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob nº 147.246.0075-5.

De acordo com as cotações dos corretores imobiliários trata-se de um terreno com área total de 250m², sem edificações. Localizado na Rua Dr. Celso Pacheco Betim, nº 382 (Lote nº 53 da Quadra 18), Savoi City – São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Imóvel não possui matrícula registrada junto ao Cartório local.

Avaliação – (fevereiro/2024) – R\$338.333,33 que atualizada até abril/2025 perfaz R\$359.687,31. 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.

Ficam o Executado, o promitente cedente, os titulares de domínio da área maior 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 Vicente, 02/04/2025.

Otávio Augusto Teixeira Santos

Juiz de Direito