



## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente 230, conjunto 1906, Barra Funda, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

### **PROCESSO Nº. 0047018-34.2011.8.26.0001 - CLASSE: PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OKLAHOMA (CNPJ Nº 61.058.988/0001-34). **EXECUTADO:** MARIA OZORIA CORREA (CPF Nº 917.658.978-15) E JOSÉ ALBERTO NASCIMENTO (CPF Nº 570.213.768-04), O DEVEDOR: JOSÉ JORGE LOURENÇO (CPF Nº 670.504.258-34), PROMITENTE VENDEDOR: LUIZ CARLOS PANFIETE DOS SANTOS (CPF Nº 570.174.848-00) E GERALDINA ANTÔNIA MARIA NICOLETTA DOS SANTOS (SEM QUALIFICAÇÃO). **INTERESSADOS:** FINANCIADORA BRADESCO S/A. CREDITO. FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS (CNPJ Nº 60.498.108/0001-24), BANDEIRANTES CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A (CNPJ Nº 03.272.663/0001-53) E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39). **ADVOGADOS:** ALFREDO LUCIO DOS REIS FERRAZ (OAB 115296/SP), ADRIANA CLAUDIA DELLA PASCHOA DE MEDEIROS (OAB 117085/SP), VINÍCIUS FERREIRA BRITTO (OAB 195297/SP), VANESSA SANTI CASTRO (OAB 286797/SP) E CARLOS ROBERTO CORREA (OAB 1202/AC).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 130.594,57 (cento e trinta mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), em Fevereiro de 2021, de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 617/618. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral





satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM: Lote: I** - Direitos de Compromissária Compradora sobre o apartamento nº 211, localizado no 21º andar do "Edifício Oklahoma", situado à Rua Zanzibar, nº 538, no 23º Subdistrito - Casa Verde, possuindo a área útil de 51,2400m<sup>2</sup> e a área comum de 13,3946m<sup>2</sup>, encerrando a área de 64,6346m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,8121% ou 10,6190m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 40.890, deste Registro. Observações: Conforme laudo de avaliação o bem avaliando tem as seguintes acomodações: pequeno corredor de acesso à sala com entradas para a cozinha e lavanderia; sala para dois ambientes com piso em tábuas, paredes e teto pintados em látex sobre massa corrida, molduras em gesso, janelas de correr em estrutura de alumínio com fechamento em vidro comum e grade de proteção; dois quartos com paredes e piso conforme sala, tendo um deles uma janela de frente e o outro, lateral; cozinha com o piso conforme o do banheiro, paredes com azulejo até o teto e pia com gabinete de madeira e tampo em pedra; lavanderia com tanque comum, contígua à cozinha e janela de correr em esquadrias de alumínio e fechamento em vidro comum. O apartamento tem entrada apenas pela sala. **Objeto da Matrícula sob nº 59.555**, do 08º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Contribuinte nº 07413500361.

**II** - Direitos de Compromissária Compradora sobre uma vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no 1º e 2º subsolo do "EDIFÍCIO OKLAHOMA", situado à Rua Zanzibar, nº 538, no 23º Subdistrito - Casa Verde, possuindo a área total de 26,3241m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,3308%. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 40.890, deste Registro. **Objeto da Matrícula sob nº 59.556**, do 08º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Contribuinte nº 07413500361.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Zanzibar, nº 538, Casa Verde, São Paulo - SP, CEP: 02512-010 (Apartamento nº 211 e Vaga Indeterminada de Garagem, 1º e 2º subsolo, Condomínio Edifício Oklahoma).

**VALOR DE AVALIAÇÃO LOTE I E ITEM II:** R\$ 306.000,00 (trezentos e seis mil reais), em Janeiro de 2014. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO LOTE I E ITEM II:** R\$ 475.013,66 (quatrocentos e setenta e cinco mil e treze reais e sessenta e seis centavos), em Setembro de 2021, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **DEPOSITÁRIO LOTE I E ITEM II:** Maria Ozoria Correa (CPF nº 917.658.978-15).





**ÔNUS: Lote: I** - Consta na referida matrícula, **R.2 e AV.3 - HIPOTECA**, em favor da Bandeirantes Crédito Imobiliário S/A. **R.7 - ARRESTO**, em favor da FINANCIADORA BRADESCO S/A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS (CNPJ nº 60.495.108/0001-24), expedido nos autos de nº 2227/88 em trâmite perante a 5ª Vara Cível desta comarca. **R.8 - PENHORA** em favor de FINANCIADORA BRADESCO S/A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, processo nº 1083/89 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros. **AV.9 - PENHORA**, nos autos da ação de execução civil nº 0008424-04.2018.8.26.0001, da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, em favor do Condomínio Edifício Oklahoma. **AV.10 - PENHORA** nos autos da ação de execução a que se refere a averbação AV.9, vaga de garagem, nos termos da averbação lançada sob nº 7, matrícula nº 59.556. **Observações: I** - Não foi possível obter os eventuais débitos atualizados perante a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, razão pela qual se faz necessária a intimação da mesma para que preste tal informação nos autos.

**II** - Consta na referida matrícula, **R.2 - HIPOTECA** em favor de Elian Imóveis e Construções Ltda (CNPJ nº 62.630.538/0001-37). **AV.3** - Credora Elian Imóveis e Construções Ltda, **CEDEU e TRANSFERIU** seus direitos creditórios de **HIPOTECA** para BANDEIRANTES CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. **AV.7 - PENHORA** nos autos da ação de execução de nº 0008424-04.2018.8.26.0001 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana. **A PENHORA** contemplou o imóvel da matrícula nº 59.555. **Observações: I** - Não foi possível obter os eventuais débitos atualizados perante a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, razão pela qual se faz necessária a intimação da mesma para que preste tal informação nos autos.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido conforme descrição, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto





RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** O **1º leilão** terá início em **14 de Dezembro de 2021 às 11:00min** com encerramento em **17 de Dezembro de 2021 às 11:00min** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em **26 de Janeiro de 2022 às 11:00min**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher - JUCESP nº 1.098, ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Wesley Oliveira Ascanio, JUCESP nº 1.137.





**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que





não seja inferior a 60% (sessenta por cento). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Juros de 1% ao mês. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@webleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.





Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

---

**Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme**

Juiz(a) de Direito

