

1ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO
PFA220301

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado: **MARCELO VASCONCELOS (CPF Nº 046.274.868-55)**, e seu cônjuge, se casado for; bem como os promitentes vendedores, **RICARDO RODRIGUES DE MORAES FILHO (CPF Nº 064.944.538-48)** e **MARISA RIETRA DYER (CPF Nº 958.422.847-15)**; dos cedentes **LESSANDRO MOREIRA GOMES (CPF Nº 266.993.258-41)** e **RENATA TATAVITTO (CPF Nº 261.634.048-82)**; das credoras trabalhistas, **ANITA RODRIGUES DE SOUSA (CPF Nº 003.071.548-23)** e **SILVIA HELENA RODRIGUES DE SOUSA (CPF Nº 133.103.858-84)**; dos locatários **ANDERSON MARTINS DE ANDRADE (CPF Nº 032.593.786-93)** e **GRAZIELLE GONÇALVES DA SILVA ANDRADE (CPF Nº 043.689.336-30)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Cassio Pereira Brisola, da 1ª Vara Cível – Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Despesas Condominiais, em fase de Cumprimento de Sentença, cujo exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAINT THOMAS (CNPJ Nº 73.937.641/0001-40)**, promove em face do executado, **MARCELO VASCONCELOS (CPF Nº 046.274.868-55)**, nos autos do **Processo nº 1005322-63.2014.8.26.0011/01**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1496/2008 que disciplina o Leilão de Alienação particular, assim como o artigo 880 do CPC, com prazo de até 90 (noventa) dias, conforme regras abaixo descritas:

- 1. Descrição do imóvel 01:** Direitos de compromissário comprador do apartamento nº 63, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO “B” ISABELA, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAINT THOMAS, situado na Rua Inácio Manuel Alvares, nº 460, no 13º Subdistrito Butantã, com a área real privativa de 77,54m², a área real comum de 50,307m², perfazendo a área total de 127,847m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1957% no terreno e das coisas comuns do Condomínio.

Dados do Imóvel				
Inscrição Cadastral nº		160.177.0392-6		
Matrícula Imobiliária nº		117.377 - 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV.6	16.05.2014	PENHORA	0589/1998	ANITA RODRIGUES DE SOUSA
AV.7	18.11.2014	PENHORA	0995/1998	SILVIA HELENA RODRIGUES DE SOUZA

- 2. Descrição do imóvel 02:** Direitos de compromissário comprador da vaga simples sob nº 32, localizada no subsolo que integra o Condomínio Residencial Saint Thomas, situado na Rua Inácio Manuel Alvares, nº 460, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 10,00m², a área comum de 18,630m², perfazendo a área total de 28,630m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1524% no terreno e das coisas comuns do Condomínio.

Dados do Imóvel	
Inscrição Cadastral nº	160.177.0392-6

Matrícula Imobiliária nº	117.378 - 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CO-MARCA DE SÃO PAULO			
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV.6	16.05.2014	PENHORA	0589/1998	ANITA RODRIGUES DE SOUSA
AV.7	18.11.2014	PENHORA	0995/1998	SILVIA HELENA RODRIGUES DE SOUZA

Localização: Rua Inacio Manuel Alvares, nº 460, apartamento nº 63 e vaga nº 32, Jardim Esther Yolanda, Edifício Isabela, São Paulo, CEP: 05372-903.

Valor de avaliação: R\$ 370.000,00 (Novembro/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 459.087,47 (Junho/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos tributários: R\$ 12.730,57, sendo R\$ 1.447,03 de IPTU para o ano de 2022, e R\$ 11.283,54 correspondente ao valor em aberto de Dívida Ativa. Os débitos serão sub-rogados com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

Débitos condominiais/exequendo: R\$ 253.038,99 (Março/2022). Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Observação 01: Nestes autos, foram carreados às fls. 50/60, o (i) Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações de Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre os titulares de domínio, Ricardo Rodrigues de Moraes Filho, e seu cônjuge, Marisa Dyer Rodrigues de Moraes (Marisa Rietra Dyer); juntamente com os promitentes compradores, Lessandro Moreira Gomes e Renata Tavitto; bem como o (ii) Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda entre os promitentes compradores retro qualificados, e o executado, Marcelo Vasconcelos, com a anuência dos titulares de domínio. Ocorre que, como nenhum dos dois instrumentos foram levados ao competente registro, caberá ao potencial arrematante prosseguir com a regularização perante os órgãos competentes.

Observação 02: O imóvel possui 02 dormitórios, 01 sala de estar, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e 02 banheiros. Já a área de lazer do condomínio, é composta por piscinas, playground infantil e quadra poliesportiva.

Observação 03: Há duas Execuções Fiscais ajuizadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, cujos processos são 1658665-32.2021.8.26.0090 e 1554146-45.2017.8.26.0090.

03 - A Alienação por Iniciativa Particular terá duração de até 90 (noventa) dias, após a disponibilização do edital no site da gestora América Leilões. Eventuais propostas abaixo do valor da avaliação do bem, estarão condicionadas a apreciação e aprovação do Magistrado.

04 – A Alienação por Iniciativa Particular será realizada pela plataforma América Leilões (www.americleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Paulo Francisco Antônio Casale Lauro, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 842. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.americleiloes.com.br; (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

05 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

06 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial, que será enviada após o encerramento do leilão (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

08 - O bem será vendido ad corpus, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

09 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: contato@americaleiloes.com.br, ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: www.americaleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Rua Guarará, nº 529 - Conj 12 - Jd Paulista - - São Paulo - SP - CEP: 01425-001.

10 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. CASSIO PEREIRA BRISOLA
JUIZ DE DIREITO