

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: José Nelson dos Santos, CPF: 008.673.568-39, bem como da **Regina Célia Neri dos Santos**, CPF: 034.241.008-38, bem como da credora hipotecária **RFM Incorporadora Ltda.**, CNPJ: 74.552.647/0001-62, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da **Ação de Cobrança de Quotas Condominiais (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Missouri**, CNPJ: 02.202.411/0001-95. **Processo nº 0172330-14.2011.8.26.0100.**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 19 (dezenove) de fevereiro de 2024, às 15:00 horas e término no dia 22 (vinte e dois) de fevereiro de 2024, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª Leilão** que se encerrará no dia **13 (treze) de março de 2024, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 22 (vinte e dois), localizado no 2º andar, do “EDIFÍCIO MISSOURI”, situado na Rua Pedro Pomponazzi nº 890, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 106,77m², área comum de 126,98m², área total de 233,75m² e a fração ideal de 2,9787%, com direito as vagas ns. 56M e 57P e ao depósito nº 04 localizados no 1º subsolo. Imóvel objeto da matrícula de nº 90.232 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 039.172.0048-1.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2023 é de R\$ 887.623,30 (oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R.3 – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de RFM Incorporadora Ltda.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil,

poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 740.361,02 (setecentos e quarenta mil, trezentos e sessenta e um reais e dois centavos), atualizados até abril/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 039.172.0048-1, no valor de R\$ 273.988,52 (duzentos e setenta e três mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), atualizados até novembro/2023. Constan débitos relativos à hipoteca em favor da RFM Incorporadora Ltda., no valor de R\$ 182.814,10 (cento e oitenta e dois mil, oitocentos e quatorze reais e dez centavos), atualizados até abril/2023.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. Ambos os débitos (condomínio e impostos *propter rem*) se sub-rogam no preço depositado, arcando o arrematante apenas com débitos de tal natureza a contar da arrematação; eventual saldo de condomínio e impostos *propter rem* que não forem quitados com o produto da arrematação deverão ser cobrados do(s) executado(s), passando a ter natureza pessoal. Eventuais constrições gravadas na matrícula serão levantadas, diante do caráter originário do modo de aquisição.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de _____ de 2023. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito