

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Espólio de Nilza Água, representado por seu herdeiro **Júlio César Água**, CPF: 106.054.028-25, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da **Ação de Execução de Débitos Condominiais**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes**, CNPJ: 55.067.581/0001-70. **Processo nº 1005397-19.2020.8.26.0003.**

A Dra. Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, 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 leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que **1º (primeiro) Leilão terá início dia 26 (vinte e seis) de agosto de 2024 às 15:00hs e término dia 29 (vinte e nove) de agosto de 2024 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção a **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 18 (dezoito) de setembro de 2024 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta 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 123, localizado no 12º pavimento tipo do bloco “F” integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VILA MORAES, sito à Rua Simão Lopes nº 1.504 na Saúde – 21º Subdistrito, contendo uma área útil de 58,610000000 m² uma área comum de 30,480801282 m², perfazendo a área total de 89,090801282 m² e a fração ideal de 0,32051282051% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, correspondendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta, inclusa na área comum da unidade. Imóvel objeto da matrícula de nº 60.540 junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 048.375.0390-1.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2024 é de R\$ 272.582,79 (duzentos e setenta e dois mil, quinhentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 12 – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1005397-19.2020.8.26.0003, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional – Jabaquara, da Comarca de São Paulo/SP, movida por Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes em face de Nilza Agua.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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 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: (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 **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 a ser efetivado 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 49.080,86 (quarenta e nove mil, oitenta reais e oitenta e seis centavos), atualizados até abril/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 048.375.0390-1, no valor de R\$ 14.893,37 (quatorze mil, oitocentos e noventa e três reais e trinta e sete centavos).

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.

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 2024. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini
Juíza de Direito