1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266295

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0000554-42.2022.8.26.0008
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Emiliano
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	AVL Administração de Bens Eireli
TERCEIRO(S):	Município de São Paulo/SP Nelson Claro Paulino Alexia Martins Ferreira Paulino Fernando Augusto Monte Callado Bruno Seabra Dobrochinski Uspech Comércio de Peças Industriais Ltda Me Larissa Nathana Cattoni Antônio Mariano Almeida Dina Crispim da Silva Almeida Juliana Roberta da Silva Almeida Lucian de Paula Bernardi Felipe Araújo Aretha Prates de Carvalho Marques Paola Bruno de Araújo Andreoli Weslei de Oliveira Amorim Débora Lira Shimabukuro Maria Rita dos Santos Andrade Ana Paula Martins Carneiro Caio Antonio Correia de Paula Fernandes Luis Otávio Costa Ferreira Leonardo Prado Faria

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **01/02/2027 às 15:00:00** até **04/02/2027 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **04/02/2027 às 15:00:00** até **24/02/2027 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 151, localizado no 15º andar do Edifício Emiliano, situado na Rua Americana, nº 32, no Jd. Anália Franco, 27º Subdistrito Tatuapé, São Paulo/SP, contendo uma área real privativa coberta de 297,21m², na qual se inclui a área de 6,00m², correspondente a um depósito no subsolos; área real comum de garagem de 62,04m² (correspondente a 6 vagas indeterminadas na garagem coletiva); área real de uso comum de 238,04m²; área real total de 597,29m²; e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 2,5300%. O prédio possui também como endereço a Rua Nagib Izar, 258, Jardim Anália Franco

MATRÍCULA(S): nº 250.941 do 9º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): 054.249.0032-1

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O condomínio dispõe de brinquedoteca, espaço gourmet, quadra poliesportiva, salão de jogos, academia, piscina coberta e descoberta. O apartamento conta com sala de estar/tv, sala de jantar, 3 suítes, sendo uma master, escritório, cozinha e área de serviço,

ÔNUS: Existência de Ação em favor de Fernando Augusto Monte Callado (Av.8-06/04/20 - Proc. 1003463-26.2020.8.26.0003 - 2ªVC do Foro Regional de Jabaquara - São Paulo/SP); Decretos de Indisponibilidade (Av.10-05/05/20 - Proc. 1002312-56.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.11-05/05/2020 - Proc. 1002250-16.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.12-05/05/20 – Proc. 1002173-07.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.13-05/05/20 – Proc. 1002137-62.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.14-05/05/20 – Proc. 1002051-91.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.15-05/05/20 – Proc. 1002024-11.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.16-26/05/20 – Proc. 1002250-16.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.17-26/05/20 – Proc. 1002405-19.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.21-06/07/20 – Proc. 1002771-58.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.22-06/07/20 – Proc. 1002780-20.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.23-06/07/20 – Proc. 1002262-30.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.25-05/08/20 – Proc. 1002738-68.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.26-05/08/20 – Proc. 1003015-84.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.27-05/08/20 – Proc. 1002626-02.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.28-05/08/26 – Proc. 1002549-90.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP; Av.38-02/10/20 – Proc. 1038759-12.2020.8.26.0100 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Bruno Seabra Dobrochinski (Av.18-24/06/20 – Proc. 1002143-69.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Uspech Comércio de Peças Industriais Ltda Me (Av.19-24/06/20 – Proc. 1002152-31.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Larissa Nathana Cattoni (Av.20-30/06/20 – Proc. 1002046-69.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Arresto em favor de Antônio Mariano Almeida, Dina Crispim da Silva Almeida e Juliana Roberta da Silva Almeida (Av.24-06/06/20 – Proc. 1007536-41.2020.8.26.0704 - 4ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Lucian de Paula Bernardi (Av.29-25/08/20 – Proc. 1002496-12.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Felipe Araújo (Av.30-25/08/20 – Proc. 1002615-70.2020.8.26.0704 – 3ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Aretha Prates de Carvalho Marques (Av.31-02/09/20 – Proc. 1001724-49.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Paola Bruno de Araújo Andreoli (Av.32-16/09/20 – Proc. 1002137-62.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Weslei de Oliveira Amorim (Av.33-16/09/20 – Proc. 1002179-14.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP) Existência de Ação em favor de Débora Lira Shimabukuro (Av.34-16/09/20 – Proc. 1002801-93.2020.8.26.0704 - 1ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência em favor de Maria Rita dos Santos Andrade (Av.35-18/09/20 – Proc. 1022177-34.2020.8.26.0100 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Ana Paula Martins Carneiro (Av.36-18/09/20 – Proc. 1002405-19.2020.8.26.0704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Caio Antonio Correia de Paula Fernandes (Av.37-18/09/20 – Proc. 1066716-85.2020.8.26.0100 – 25ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Existência de Ação em favor de Luis Otávio Costa Ferreira (Av.39-20/04/21 – Proc. 1000861-93.2020.8.260704 - 2ªVC do Foro Regional do Butantã - São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.40-22/11/22); Arresto em favor de Leonardo Prado Faria (Av.41-02/02/23 – Proc. 1046693-48.2020.8.26.0576 – 3ªVC de São José do Rio Preto/SP).

DEPOSITÁRIO(S): AVL Administração de Bens Ltda

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 4.070.505,00 (em 02/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 46.873,62 (em 11/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R$ 823.231,19 (em 11/2026)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 20/09/2022, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.