



EDITAL RESUMO DE VENDA POR INICIATIVA PARTICULAR

- **PROCESSO:** 1000407-94.2018.5.02.0254
- **RECLAMANTE:** OSEIAS DE JESUS BARBOSA DE PAULA.
- **RECLAMADO:** JR POWER SISTEMAS ELETRICOS LTDA., NAYLA AKEMI TANJI KRAUSE, ROBERTO KRAUSE.
- **INTERESSADO:** EDIFÍCIO RESIDENCIAL ITAMARACÁ, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP, EVENTUAL OCUPANTE DO IMÓVEL.
- **IMÓVEL:** “O APARTAMENTO DUPLEX SOB nº 82, localizado no 8º andar e cobertura do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL ITAMARACÁ", situado à Rua Antônio Inácio de Mendonça, nº 263, esquina com a Rua Augusta Hernandez, no Jardim Myrtilla, Bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito Santana, contendo área real privativa de 166,00m², área real comum de divisão não proporcional (duas vagas nºs 45 e 46 e o armário nº 23, todos do 1º subsolo) de 24,00m², área real comum de divisão proporcional de 91,8088m², com a área total de 281,8088m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,04922 ou 4,922%.” Matrícula nº 91.789 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- **ÔNUS E GRAVAMES:** **R.01 – Compra e Venda** – Os proprietários Ricardo Antônio Andrade e s.m. Mônica Stamer Andrade transmitiram por venda feita a CAETANO TADEU LO RÉ e s.m. ROSEANE MARINHO LO RÉ, em cumprimento ao instrumento particular celebrado entre os proprietários Ricardo Antônio Andrade e s.m. Mônica Stamer Andrade e o ANUENTE CEDENTE Waldir Alves Rodrigues, o qual CEDEU E TRANSFERIU aos adquirentes os direitos e obrigações decorrentes daquele contrato, bem como venderam as benfeitorias construídas pela R.A. ANDRADE ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.; **R.02 – Quitação** – Os proprietários Ricardo Antônio Andrade e s.m. Mônica Stamer Andrade, com a anuência de R.A. Andrade Arquitetura e Construções Ltda. deram quitação ao adquirente Caetano Lo Ré e s.m. Roseane Marinho Lo Ré, feita às expensas do cedente Waldir Alves Rodrigues; **R.3 – Promessa de Compra e Venda** – Os proprietários prometeram vender a ROBERTO KRAUSE e s.m. NAYLA Akemi Tanji Krause; **AV.4 – Indisponibilidade dos bens de Roberto** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 0002606-94.2017.5.09.0562; **AV.5 – Indisponibilidade dos bens de Nayla** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 0002606-94.2017.5.09.0562; **AV.6 – Indisponibilidade dos bens de Nayla do processo exequendo** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 1000407-94.2018.5.02.254; **AV.7 – Correção** – A data correta da quitação do contrato de compromisso de compra e venda disposto no R.3 é 17 de abril de 2003; **AV.8 – Penhora do processo exequendo** – Penhora advinda dos autos nº 1000407-94.2018.8.02.0254; **AV.9 – Correção** – Procede-se a esta averbação para fiar constando que no final a ficha 02 – verso, o texto correto é



“Continua na ficha 03”; **AV.10 – Penhora** – Penhora advinda dos autos nº 0002606-94.2017.5.09.0562; **AV.11 – Indisponibilidade dos bens de Nayla** – Indisponibilidade advinda dos autos nº 1000386-21.2018.5.02.0254.

- **OBSERVAÇÕES:** 1) Há indisponibilidades; 2) Há débito de condomínio no importe de R\$ 488.887,80 (quatrocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e oitenta e sete reais e oitenta centavos), atualizado até 17/12/2025 (Id 425b4eb); 3) Há promessa de venda, conforme R.3 da matrícula; 4) Há débitos fiscais de R\$ 102.687,51 (cento e dois mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta e um centavos) (Id 660cadb).
- **CADASTRO ATUAL:** 071.522.0132-3.
- **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- **VALOR MÍNIMO DE VENDA = 60% = R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais).
- **LOCALIZAÇÃO DOS BENS:** rua Antônio Inácio de Mendonça, nº 263, apartamento 82 – EDIFÍCIO RESIDENCIAL ITAMARACÁ – Jardim Myrtilla, Bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito Santana, São Paulo/SP.
- **DATA:**
 - Os leiloeiros terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, iniciando-se a partir de 20 dias úteis após a publicação do edital para apresentar as propostas, que deverão ser juntadas aos autos, sob sigilo.
- **PROPOSTAS:**
 - A alienação ocorrerá por intermédio dos leiloeiros judiciais credenciados, devendo apresentar as eventuais propostas de aquisição do bem.
 - Os leiloeiros deverão divulgar a oferta do bem por meio de seu sítio eletrônico na *internet*, nos mesmos moldes da divulgação realizada para os leilões judiciais (art.04º do Prov. GP/CR nº 4/2020).
 - As propostas deverão ser apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, com atribuição de sigilo.
- **PAGAMENTO:**
 - **À VISTA**
 - **PARCELADO:**
 - Somente será admitida mediante pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) à vista, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a partir da homologação da proposta, e o restante em, no máximo, 30 (trinta) parcelas mensais, devidamente corrigidas pela taxa SELIC da Receita Federal, na forma do art. 895, §1º, do Código de Processo Civil. Em caso de igualdade no valor ofertado, terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas (art. 3º, § 2º, do Provimento GP/CR nº 04/2020).
 - Além disso, se a venda for efetivada a prazo, a carta de alienação será expedida sob condição resolutiva e será, necessariamente,



garantida por hipoteca sobre o próprio bem, por ocasião do registro (art. 9º, parágrafo único, do Prov. GP/CR n. 4/2020).

- Ademais, a apresentação de proposta vincula o proponente (art. 5º do Prov. GP/CR n. 4 /2020) e, caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada.
- **COMISSÃO:** Foi fixada a comissão da corretagem em 5% do valor total da alienação, a qual será devida ao leiloeiro que apresentar a proposta homologada (art. 3º, III, do Prov. GP /CR n. 4/2020).
- **DÉBITOS:**
 - O adquirente fica isento quanto aos débitos tributários incidentes sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem objeto desta alienação, inscritos ou não na dívida ativa (art. 6º do Prov. GP/CR n. 4/2020 c/c art. 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho).
 - Os eventuais débitos tributários incidentes sobre o bem apenas se subrogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência (art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional - CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC).
 - A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a presente data, nos termos do art. 6º do PROVIMENTO GP/CR Nº 04/2020.
- **OBSERVAÇÕES:**
 - Ao licitante desistente, sem prejuízo de outras sanções legais, será imputável a perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, o impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como será dada ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP) - art. 5º, parágrafo único, do Prov. GP/CR n. 4 /2020.
 - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.
 - Registro que a apresentação de proposta vincula o proponente.