

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J245097**

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

<b>AÇÃO:</b>	Cobrança Condominial
<b>PROCESSO Nº:</b>	0003995-13.2003.8.26.0003
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	Condomínio Villaggio Romano
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	José Alves da Silva Silvani Aparecida da Silva
<b>TERCEIRO(S):</b>	Rossi Residencial S/A (em Recuperação Judicial) Município de São Paulo/SP

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](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De **18/11/2024 às 15:00:00** até **21/11/2024 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **21/11/2024 às 15:00:00** até **11/12/2024 às 15:00:00** - mínimo de **60%** 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](http://www.d1lance.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**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 leiloadado 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 até o encerramento do leilão[2] e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

**O lance é soberano e prefere a qualquer proposta.**

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:** Direitos

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Direitos sobre um apartamento nº21, localizado no 2º pavimento do edifício 7 - Via Condotti, integrante do Empreendimento Residencial Villaggio Romano, situado à Avenida ou Rua dos Ourives nº 530, na Saúde - 21º subdistrito, São Paulo/SP. O apartamento possui área real privativa de 61,65m², área real comum de 42,094m², área real total de 103,744m² e a fração ideal no terreno de 0,746268%, que corresponde a fração ideal de 0,373134% na totalidade do terreno, cabendo-lhe o direito de uma vaga, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva.

**MATRÍCULA(S):** nº 130.095 do 14º CRI de São Paulo/SP.

**CONTRIBUINTE(S):** 157.229.0600-9.

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O apartamento contém 3 dormitórios, sala para dois ambientes com sacada, banheiro social, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 61,65m², a área comum de 42,094m² a área total de 103,744m², e a fração ideal de 0,373134% na totalidade do terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga. O Edifício possui portaria eletrônica com interfone, quadra de esportes, brinquedoteca, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, lan house, academia, espaço amizade, playground, área de circulação e descanso e hall social.

**ÔNUS:** Penhora em favor do Exequente (Av.1-09/02/15) e Decretos de Indisponibilidade (Av.103-20/11/20 – proc. nº 0127800-68.2009.5.02.0081 – 81ª VT de São Paulo/SP; Av.215-09/11/21 – proc. nº 0000044-23.2016.5.10.0012 – 12ª VT da Comarca de Brasília/DF; Av.226-15/12/21 – proc. nº 0007972-62.2015.8.17.2001 – 10ª VC da Comarca de Recife/PE; Av.234-10/01/22- proc. nº 0001204-36.2015.8.16.0001 – 18ª VC de Curitiba/PR; e Av.266-04/07/22 – proc. nº 0034546-91.2018.8.16.0014 – 6ª VC da Comarca de Londrina/PR).

**OBSERVAÇÕES:** Foi firmado Compromisso de Compra e Venda do imóvel penhorado entre os Executados e Rossi Residencial Ltda.. Todavia, conforme informações prestadas a fls. 158, o referido contrato não foi quitado, estando com parcelas em aberto, motivo pelo qual, ainda consta a Rossi Residencial Ltda. como proprietária na matrícula do bem.

No mais, a referida proprietária entrou com pedido de Recuperação Judicial, cujo processo está em andamento (1101129-56.2022.8.26.0100).

Por fim, ficou consignado a fls. 1034-1036 que o crédito condominial não está sujeito ao plano de recuperação judicial ou habilitação de crédito e, mesmo após a interposição de Agravo de Instrumento contra a referida decisão (2127289-76.2023.8.26.0000), ficou mantido o entendimento inicial.

**DEPOSITÁRIO(S):** José Alves da Silva.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 260.000,00 (em 04/2017) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não há (em 09/2024).

**DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL):** R\$ 476.088,75 (em 09/2024)

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**BAIXAS REGISTRAS:** 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).

**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:** Nos casos de remição e desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. E também, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o executado suportá-los integralmente.

**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](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto: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 21/12/04 e retificada em 03/02/09, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Recuperação Judicial nº 2127289-76.2023.8.26.0000). 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.