

8ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP

8º OFÍCIO CÍVEL

O EXMO(A). SR. DR(A). JUIZ(A) DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO/SP, DRA. VANESSA SFEIR, nomeando o Leiloeiro Público Oficial Ícaro Lacialamella, matriculado na Jucesp sob o nº 867, com escritório profissional à Rua Amaro Cavalheiro, nº 347, 26º andar, Conjunto 2601, Edifício Thera Office Faria Lima - Pinheiros - São Paulo, Telefone: (11)3101-1888, endereço eletrônico juridico@gustavoreisleiloes.com.br, sítio eletrônico www.stiloleiloes.com.br, faz ciência aos interessados e principalmente, os executados/devedores e seus cônjuges, se casado(s) forem, e demais interessados, etc. que venderá os bens adiante discriminados, pelo maior lance em **LEILÃO PÚBLICO** a ser realizado **1º Leilão 07/Maio/2.019 às 16h10m e fechamento dia 10/ Maio/2.019 às 16h10m e 2º Leilão 10/ Maio/2.019 às 16h10m e fechamento 30/ Maio/2.019 às 16h10m**, a ser simultaneamente, por meio presencial na Rua Amaro Cavalheiro, nº 347, Sala de Convenções, Edifício Thera Office Faria Lima - Pinheiros - São Paulo e na modalidade eletrônico através do Sítio Eletrônico www.stiloleiloes.com.br.

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS
Processo: 1003944-02.2014.8.26.0002

Exequente: CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL
INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 18.770.451/0001-73

Executado: FLAVIO RODRIGO SIPOLI DE ROSSI
INSCRITO NO CPF SOB Nº 023.892.456-41

INTERESSADOS: ITAÚ UNIBANCO S/A
INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 60.701.190/0001-04

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, os bens serão alienados no estado em que se encontram, sem qualquer direito à garantia, tendo sido designada a venda do bem abaixo descrito, de acordo com as regras expostas a seguir; Os interessados em participar do leilão poderão dar lances presencialmente, no dia e hora marcados para a realização do leilão, ou pela internet que para tanto deverão ser observadas e cumpridas às regras contidas no sítio eletrônico acima indicado, não podendo posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento. Em primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação, indicado no presente edital. Caso o bem não seja arrematado, em primeiro leilão, por valor igual ou

superior ao valor da avaliação, será realizada segunda praça/leilão, na data indicada neste edital, quando serão aceitos lances em valor inferior ao de avaliação, desprezando-se preço vil, este representado por valor inferior a **50% da avaliação** (conforme art. 891, parágrafo único do CPC). **O Leiloeiro Público Oficial receberá lances à vista e não havendo licitante abrirá o certame licitatório para o pagamento em parcelas, o interessado deverá registrar por escrito o interesse de arrematação por parcelas (art. 895, caput, do CPC), sendo permitido mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e o remanescente em até 30 (tinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas (art. 895, §4º do CPC), atualizadas pela média do INPC+IGP-DI, atualização que deverá ocorrer mensalmente, a partir da data da arrematação do bem em Leilão.** No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferências, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, c/c § 1º do artigo 908 CPC. O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão/ciência da liberação do lance condicional, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O arrematante deverá pagar ainda ao Leiloeiro Público Oficial, no mesmo prazo, a título de comissão, o valor correspondente a 5% sobre o preço de arrematação do imóvel, conforme disposição expressa do artigo 24, parágrafo único do Decreto-Lei 21.981/32, através de depósito bancário em nome de através de depósito bancário em nome de Ícaro Lacialamella, em conta a ser posteriormente requerida pelo arrematante, não estando a referida comissão incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias a vontade do arrematante e deduzida as despesas incorridas.

DESCRIÇÃO DO BEM OBJETO DO LEILÃO: Matrícula nº 247.072 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo - IMÓVEL: TERRENO situado nas Ruas Nelson Gama de Oliveira, Chapada Velha e Viela 76, constituído pelos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 da quadra 167 da Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 90,00m de frente

para a Rua Nelson Gama de Oliveira, 62,70m no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com os lotes 6 e 20, 73,20m no lado esquerdo confrontando com a Viela 76, e 52,00m nos fundos confrontando com a Rua Chapada Velha encerrando a área de 4.805, 20m².

Av. 1/247.072: - Matrícula aberta nos termos do requerimento de 10 de janeiro de 1992, em virtude da fusão dos imóveis das matrículas n^{os} 38.641, 38.642, 38.643, 38.644, 38.645, 38.646, 38.647, 38.648, 38.649, 38.650, 38.651, 38.652, e 38.653.

Av.2/247.072: - No terreno foi construído um prédio sob o n^o 825 da Rua Nelson Gama de Oliveira e s/n^o da Rua Chapada Velha com a área de 1.251,48m², nos termos de requerimento mencionado na Av.1 e conforme prova auto de conclusão n^o 057/90 expedido em 26/06/1990, pela PMSP., para o qual foi expedida a certidão negativa de débitos n^o 989.006 em 03/02/1992 pelo INSS.

**R.7/247.072 - "INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA" -
"CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL"**

Pelo memorial datado de 24 de novembro de 2009, e demais documentos previstos na Lei n^o4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n^o 4.864, de 29 de novembro de 19655, e Art. N^o 1.331 e seguintes do Código Civil vigente, o imóvel foi objeto de uma INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, nos termos da mencionada lei, promovida pela compromissária compradora CCDI RASABE HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n^o 09.347.798/0001-17, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, n^o 160, 9^o andar, Vila Olímpia, para a construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL", que será composto por 02 Edifícios residenciais, denominadis EDIFÍCIO CABERNET FRANC e EDIFÍCIO SAVIGNON BLANC, com 76 unidades autônomas por edifício, contando cada um dos edifícios com pavimento térreo e 19 pavimentos tipo; 03 subsolos, garagem coletiva comum com 230 avgas para guarda e estacionamento de veículos destinadas ao uso dos condôminos, 01 vaga de garagem destinada ao uso do zelador, 02 vagas de garagem destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, e, ainda 16 vagas de garagem para motocicletas, apartamento para uso de zelador e equipamentos sociais. O "CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL", destinado a fins residenciais, que terá acesso através do n^o 825 da Rua Nelson Gama de Oliveira, será construído de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, nos termos do Alvará de Aprovação dr Edificação Nova n^o 2009/47665-00, emitido em 30 de novembro de 2009 no Processo n^o 2009-0221789-1 e, quando concluído e submetido ao

regime de condomínio ao qual se destina, abrangerá duas partes distintas, a saber: a) uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comuns dos condôminos, definidas no artigo 3º da citada Lei nº 4.591, tidas e havidas como indivisíveis, acessórios e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, insuscetíveis de alienação destacada das mesmas, em especial as elencadas na minuta da convenção de condomínio, e tudo o mais que, por sua natureza ou destinação, seja de uso comum de todos os condôminos; e b) outra parte constituída de coisas e áreas de uso e propriedade exclusivos, denominadas unidades autônomas, que são os 152 apartamentos.

Matrícula 394.331 do 11º Cartório Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - Apartamento nº 73, localizado no 7º andar ou pavimento do EDIFÍCIO SAVIGNON BLANC, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL", situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 825, Rua Chapada Velha e Viela 76, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 84,73m² e a área de uso comum de 77,86m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva localizada nos Subsolos, perfazendo a área total de 162,58 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,6425% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 16 na matrícula nº 247.072 deste Serviço Registral.

Contribuinte nº 169.200.0050-3 em área maior.
 PROPRIETÁRIA: - QUADRA 167-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.347.798/0001-17, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar.

REGISTRO ANTERIOR: - R. 13/Matr.247.072 deste Serviço Registral, feito em 25 de abril de 2013.

R.4/394.331: - VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 15 de agosto de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, QUADRA 167-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel a FLÁVIO RODRIGO SIPOLI DE ROSSI, portador da carteira de identidade RG nº MG-8.350.727-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.892.456-41, brasileiro, divorciado, coordenador de sistemas, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Crisoberilo, nº 158, Jardim da Gloria, pelo preço de R\$377.166,80, sendo R\$91.439,63 referentes à utilização do FGTS. Data: 02 de outubro de 2013.

R.5/394.331: - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 15 de agosto de 2013,

com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64 e 9.514/97, FLAVIO RODRIG SIPOLI DE ROSSI, divorciado, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ UNIBANCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$230.791,86, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,9112% e nominal de 0,9112% correspondendo às taxas anuais efetiva de 11,5000% e nominal de 10,9349%, sendo que, enquanto o devedor se enquadrar nas condições descritas na cláusula 4.5 do contrato, aproveitará a taxa mensal de juros com benefício efetiva de 0,6744% e nominal de 0,6744%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 8,4000% e nominal de 8,0929%, vencendo-se a primeira em 15/09/2013, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$393.000,00.

Av. 6/394.331: PENHORA (Prenotação 1.158.635 - 12/08/2016)

Pela certidão de 12 de agosto de 2016, do Juízo de Direito da 8ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1003944-02.2014.8.26) da ação de execução civil movida pro CONDOMÍNIO MERLOT JARDIM SUL, CNPJ/MF nº 18.770.451/0001-73, em face de FLAVIO RODRIGO SIPOLI DE ROSSI, CPF/MF nº 023.892.456-41, os direitos reais expectativos de aquisição que FLAVIO RODRIGO SIPOLI DE ROSSI, é titular sobre o imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 4 e 5, foram penhorados para garantia da dívida de R\$23.998,83, tendo sido nomeado depositário e executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos do Magistrado. Data: 19 de agosto de 2016.

Avaliação para Julho/2017: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Valores serão atualizados até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Avaliação atualizada para Março/2019: R\$ 526.703,00 (quinhentos e vinte e seis mil, setecentos e três reais).

Valor do 2º Leilão (50%): R\$ 263.351,50 (duzentos e sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos).

Débito de IPTU para Março/2019: NÃO HÁ

Débito Exequendo para Março/2019: R\$ 101.442,30
(cento e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e trinta centavos).

Na hipótese de adjudicação: Após a assinatura do Edital o adjudicante ficará responsável pelo pagamento devido ao Leiloeiro Público Oficial, que nesse caso será de 3% (três por cento). Remição da Execução ou Acordo – Se o(s) executado(s), após a publicação do Edital, pagar a dívida ou celebrar acordo antes de adjudicado ou alienado o bem, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto a remição da execução ou celebração do acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a executado(a)s pagar a importância devida atualizada, acrescida de juros, custas processuais, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial de 5% (cinco por cento) de acordo com o § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. A venda dos bens imóveis será sempre considerada "ad corpus", sendo que eventuais medidas constantes nesse edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica desde já desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimentos de todos interessados. Art. 889 parágrafo único do CPC. **A PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL SUPRE EVENTUAL INSUCESSO NAS NOTIFICAÇÕES PESSOAIS DA EXECUTADA, DOS CO-PROPRIETÁRIO(A)S, OS INTERESSADO(A)S, E PRINCIPALMETE OS EXECUTADO(A)S, CREDORES HIPOTECÁRIOS, OU CREDORES FIDUCIÁRIOS, BEM COMO OS RESPECTIVOS CÔNJUGES, SE CASADO FOREM** e será realizada através da rede mundial de computadores através do sítio eletrônico do Leiloeiro, conforme o paragrafo 2º, do artigo

887, do CPC. **Dúvidas e esclarecimentos:** pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a ação, no escritório do Leiloeiro Público Oficial, ou por e-mail: juridico@gustavoreisleiloes.com.br. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado, na forma da Lei.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) - Diretor(a),
Subscrevi.

JULIANA NISHINA DE AZEVEDO
JUIZ DE DIREITO