

**DADOS DO PROCESSO**

**JUÍZA:** CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN  
**PROCESSO N.º:** 1014234-02.2016.8.26.0004 – Execução de Título Extrajudicial  
**VARA:** 4ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Regional IV – Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTER LAPA (CNPJ/MF 07.899.541/0001-42), RALF AUGUSTIN VASSALO (CPF/MF 075.873.748-33) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF 45.903.754/0001-90) por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO nº 0198371-81.2012.8.26.0100 em tramite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1162/2006 em tramite perante a 50ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0001221-80.2013.5.02.0034 em tramite perante a 34ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1001162-22.2016.5.02.0050 em tramite perante a 50ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1001913-53.2017.5.02.0024 em tramite perante a 24ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0000045-76.2015.5.02.0008 em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1001421-22.2023.5.02.0066 em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** 01 (UM) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO N.º 91, localizado no 9º andar do “EDIFÍCIO CENTER LAPA”, à Rua Clélia ns 554, 550 e 556 no 14º subdistrito Lapa, com área real privativa de 28,520m<sup>2</sup>, área real comum de 37,142m<sup>2</sup>, incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada de garagem para veículo de passeio e área total de 65,662m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,41967% no terreno descrito na matrícula 89.550 desta serventia, na qual sob nº 7 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.179 no livro 3 – Auxiliar. **CADASTRO MUNICIPAL:** 022.085.0076-8. **MATRÍCULA N.º 111.617 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sala comercial com banheiro localizado no 9º andar, possui área privativa de 28,52m<sup>2</sup>, área comum de 37,142m<sup>2</sup>, e área total de 65,662m<sup>2</sup>, com uma vaga de garagem indeterminada, cabendo-lhe a fração ideal de 1,41967% no terreno. O Condomínio onde está localizado o imóvel alienando, constitui-se de 1 prédio de uso comercial, com 12 andares e 2 subsolos garagem, servido por 2 elevadores.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Clélia, 550, Sala 91, Água Branca, São Paulo – SP, 05042-000.

**DEPOSITÁRIO:** MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF 45.903.754/0001-90).

**ONUS:** Consta nas fls. 131 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.01 PENHORA** extraída do processo nº 0198371-81.2012.8.26.0100 em tramite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.03 PENHORA** extraída do processo nº 1162/2006 em tramite perante a 50ª Vara do

Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001221-80.2013.5.02.0034 em tramite perante a 34ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001162-22.2016.5.02.0050 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001913-53.2017.5.02.0024 em tramite perante a 24ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0000045-76.2015.5.02.0008 em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001421-22.2023.5.02.0066 em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloada no valor de R\$ 159.238,89 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e trinta e oito reais e oitenta e nove centavos) em agosto de 2024 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 36.262,49 (trinta e seis mil, duzentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos) em 04 de novembro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022).** Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$159.238,89 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e trinta e oito reais e oitenta e nove centavos) em agosto de 2024 (fls. 466-469).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 195.147,03 (cento e noventa e cinco mil, cento e quarenta e sete reais e três centavos)** em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 03/01/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/01/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 27/01/2025 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES,** site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

**CADASTRO:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**PAGAMENTOS:**

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PARCELAMENTO:**

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta

de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 4 de novembro de 2024.

**CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN**

Juíza de Direito