

16ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado **Carlos Augusto Langes**, inscrito no CPF sob o nº 151.924.048-19, dos co-proprietários **Romeu Tadeu Langes**, inscrito no CPF sob nº 001.145.128-92 e **José Roberto Langes**, inscrito no CPF sob nº 003.182.468-48, bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0055900-95.2019.8.26.0100.

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Defeito, nulidade ou anulação, ajuizado por **REAL E BENEMÉRITA ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA**, inscrito no CNPJ nº 61.599.908/0001-58, em face de **CARLOS AUGUSTO LANGES**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 18.11.2024 às 15h15 e se encerrará dia 21.11.2024 às 15h15, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até a data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 21.11.2024 as 15h16 e se encerrará no dia 11.12.2024 às 15h15, onde serão aceitos lances:

- em relação à fração ideal de 33,333% (trinta e três vírgula trezentos e trinta e três por cento) pertencente ao réu/executado Carlos Augusto Langes – lance mínimo: 50% (cinquenta por cento), de acordo com o art. 891, parágrafo único do CPC c/c art 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça doTJSP), do valor da avaliação devidamente atualizado até a data designada para o 1º leilão;
- em relação à fração de 66,667% (sessenta e seis vírgula seiscentos e sessenta e sete por cento) do imóvel pertencente aos demais coproprietários - lance mínimo: 100% (cem por cento), de acordo com o art.894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC, do valor da avaliação devidamente atualizado até a data designada para o 1º leilão

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado a rua Coronel Francisco Amaro, sob nº 421, antiga rua Cruz Branca, nº 73, no 6º Subdistrito- Bras, desta capital, medindo 5,00 metros de frente, por 18,00 metros da frente aos fundos, confinando de um lado com o prédio 419, antigo 71, de propriedade de Antonio Pinto Ferreira, de outro lado com o prédio nº 429, antigo 75, sendo que nessas duas divisas há menção na parede dos prédios, e nos fundos com Antonio Ribeiro. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 002.049.0028-1. registrado na matrícula nº 16.134 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a saber:

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 avaliação. (art. 843, §2º - CPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

OBSERVAÇÃO: De acordo com o laudo pericial a fls. 208/255 (datado de 04/10/2021) e complemento a fls. 278/295: "(...) O imóvel em questão encontra-se implantado em terreno de formato regular, apresentando topografia plana e consistência seca, com área total de 90m². (...) Atualmente, o imóvel encontra-se locado para terceiros, onde ocorre o funcionamento de empresa do ramo de reciclagem de materiais. (...)”

VALOR DA AVALIAÇÃO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL: R\$ 414.000,00 (julho/2024). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ R\$ 414.495,29, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 9, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) devidos e atualizados para o exercício de 2024: R\$ 960,51 até 02.10.2024.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 188.748,95 até maio / 2020. (fls.119)

IMPOSTOS E DÉBITOS CONDOMINIAIS: O Arrematante não arcará com os débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC), ficando isento o arrematante de quaisquer responsabilidades por quaisquer diferenças a maior relativos a débitos condominiais ou de IPTU.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem 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 CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está 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 à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São

Paulo /SP, ou ainda, pelo telefone (11) 91353.4142 e e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 02 de outubro de 2024.

Paulo Bernardi Baccarat

Juiz De Direito