

Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **NAJAH ABDUL LATIF TAHA**, inscrito no CPF sob nº 042.624.608-00, bem como sua cônjuge, **TAGHRID ABDUL RAHMAN MOHAMAD TAHA**, inscrita no CPF sob nº 217.620.168-00, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, e demais interessados.

O Dr. **EMANUEL BRANDÃO FILHO**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizado por **CONDOMÍNIO VILA REAL DE MAFRA**, inscrito no CNPJ nº 00.508.874/0001-54 em face de **NAJAH ABDUL LATIF TAHA E OUTRO - processo nº 1014595-88.2017.8.26.0002**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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".

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **01/02/2021** às 14h00, e se encerrará dia **04/02/2021** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **04/02/2021** às 14h01, e se encerrará no dia **26/02/2021** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza 'propter rem', terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil), sendo o valor apurado com a alienação insuficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. Demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições prevista nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a **MULTIPLIQUE LEILÕES**, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida a Multiplique Leilões 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão da gestora **MULTIPLIQUE LEILÕES** deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

ACORDO - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM – Os direitos dos executados sobre a CASA Nº 17 com frente para a via de circulação interna 1, integrante do VILA REAL DE MAFRA, situado à Rua 2, sem numeração oficial, no loteamento Morumbi Sul, com a área privativa real de construção de 159,95m² e a área comum de 131,54m², perfazendo a área total de 291,49m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/22 no terreno condominial e um terreno de utilização exclusiva de 129,19m². Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 17 feito na matrícula nº 118.020. Contribuinte nº 168.320.0413-2. Matrícula nº 265.375 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Conforme Av. 14, referida casa possui a área real privativa construída de 111,850m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 48,100m², totalizando a área real privativa de 159,950m², e mais uma área real comum de 131,540m², perfazendo uma área real de 291,490m², sendo 112,446m² de área coberta aprovada e 179,044m² de área descoberta; correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de áreas construídas de 0,045454 ou 1/22, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 129,19m². **Conforme laudo (fls. 339/382)** referido condomínio está localizado na Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, nº 310. **Valor da Avaliação: R\$ 656.000,00 (fevereiro/2019). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2020: R\$ 696.897,90 (seiscentos e noventa e seis mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R. 12, alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal, e; Conforme Av.15, consta a penhora exequenda.

O Débito fiduciário informado às fls. 537 perfaz o valor total de R\$ 554.376,76 até 30/04/2020.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 10.359,08 até 21.10.2020. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 1.847,77 até 21.10.2020.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 117.776,87 em outubro de 2020.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 715 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717 ou 11 99875-7654, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados 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.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 26 de outubro de 2020.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

EMANUEL BRANDÃO FILHO

Juiz de Direito