



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0078954-27.2018.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **SW05 Samambaia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**
 Executado: **Marisa Rosângela Borzachini**

O **Dr. Felipe Poyares Miranda**, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** – www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 0078954-27.2018.8.26.0100

Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução

EXEQUENTE: SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,

CNPJ: 09.129.870/0001-30, por seu representante legal;

EXECUTADA: MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI, CPF: 010.165.698-07;

INTERESSADOS:

- **16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, processo nº 0078378-68.2017.8.26.0100;**
- **4ª Câmara de Direito Privado-Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2019567-22.2019.8.26.0000.**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO;**

1º LEILÃO: Inicia no dia **29/03/2019**, às **10:00hs**, e termina no dia **01/04/2019**, a partir das **10:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 346.393,18 (Trezentos e quarenta e seis mil e trezentos e noventa e três Reais e dezoito centavos), correspondente ao valor da avaliação, para fevereiro de 2019, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2º LEILÃO: Inicia no dia **01/04/2019**, às **10:01hs**, e termina no dia **23/04/2019**, a partir das **10:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 207.835,90 (Duzentos e sete mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa centavos), correspondente a **60%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 44, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO BLOCO A, COMPONENTE DO RESIDENCIAL DOS ALAMOS, SITUADO A RUA ONEYDA ALVARENGA (AV. 09). Nº 35 (AV. 10), esquina com a Av.

Gal. Chagas Santos, na Saúde-21º Subdistrito. Um apartamento, com a área privativa de 55,94m², área comum de 40,55m², perfazendo a área total de 96,49m², cabendo-lhe a cota ideal de 0,008632 no terreno, cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, no subsolo ou pavimento térreo, estando a fração ideal correspondente a vaga computada na fração ideal do apartamento cujo uso se fará com auxílio de manobrista

Avaliação: R\$ 336.000,00 (Trezentos e trinta e seis mil Reais), em maio de 2018.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 179/199), trata-se de estabelecer o valor do apartamento 44 do Bloco A, integrante do Residencial dos Álamos, situado na Rua Oneyda Alvarenga nº 35, Vila da Saúde, localizado na Rua Oneyda Alvarenga nº 35, na quadra completada pela Rua General Chagas Santos, Rua Marquês de Herval e Rua Artur Thiré, como indica o mapa exibido adiante. A região onde situa-se o imóvel tem características mistas, sendo observadas ocupações horizontais e verticais e usos residencial e comercial. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”), a região enquadra-se no Grupo II (“zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zona de incorporação”). Em conformidade com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o Residencial dos Álamos está situado na Quadra 152 do Setor 46. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Oneyda Alvarenga é igual a 1.457,00. Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZM (Zona Mista), assim definida no artigo 11 da Lei nº 16.402/2016, com todos os melhoramentos públicos. Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), os blocos de apartamentos do Residencial dos Álamos - que são identificados pelos Blocos A e B - enquadram-se no padrão médio. Os edifícios têm trinta e quatro anos; têm quinze andares (no Bloco A) e treze andares (no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Bloco B); e têm quatro apartamentos por andar e dois elevadores. O condomínio é dotado de subsolo (subsolo de garagem), estacionamento (estacionamento localizado no térreo), salão de festas, playground e biblioteca. Está localizado no quarto andar do Bloco A; encerra uma área privativa de 55,94 m²; tem uma vaga de garagem; está em bom estado de conservação; e é composto de sala com terraço, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia. As fotografias acostadas aos autos ilustram o Residencial dos Álamos e o apartamento 44 do Bloco A.

Matrícula nº 80.898 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

DEPOSITÁRIO: Marisa Rosângela Borzachini, CPF: 010.165.698-07.

CONTRIBUINTE nº: 046.152.0145-1 ou 046.152.0161-3 (fl. 264).

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 772.285,84 (Setecentos e setenta e dois mil e duzentos e oitenta e cinco Reais e oitenta e quatro centavos), para janeiro de 2019, a ser atualizado até a arrematação.

DO ÔNUS: A PENHORA exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 112/113 nos autos do processo em epígrafe, bem como na AV. 14 da matrícula acima indicada. Consta, na AV. 12 e AV. 13, que o referido bem imóvel foi penhorado nos autos nº 0078378-68.2017.8.26.0100, que tramita perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, ajuizado por Stuhlberger Empreendimentos Imobiliários Ltda em face de Marisa Rosangela Borzachini. Consta nos autos informação de Agravo de Instrumento nº 2019567-22.2019.8.26.0000, em trâmite pela 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, postulando os benefícios do instituto de bem de família para o imóvel. Há informações nos autos de quitação do débito apurado na Av. 12 e Av. 13 (fls. 176). Consta no *website* da Prefeitura Municipal de São Paulo¹, para o contribuinte nº 046.152.0145-1 não há **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**; e para o exercício atual a informação não está disponível quanto aos **débitos de IPTU**; para o contribuinte nº 046.152.0161-3 não há **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**; tampouco **débitos de IPTU** para o exercício atual. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24

¹ <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do mesmo Provedimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

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

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seus Leiloeiros Oficiais, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464; e, **Sr. Alfio Carlos Affonso Zalli Neto**, matriculado na JUCESP sob o nº 1.066.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

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.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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 (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lanços imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Fica, ainda, a executada, **MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI**; e, o exequente, **SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, por seu representante legal, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros - **16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital; 4ª Câmara de Direito Privado-Tribunal de Justiça de São Paulo; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 12 de março de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 823/825, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: sp16cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min