

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL - 1º e 2º leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de Villet Imóveis e Construções Ltda., (CNPJ/MF sob. nº 55.995.195/0001-49), extraído dos autos do Cumprimento de sentença – Ação de Cobrança, movida por Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19) e Comigo Engenharia Construção e Comércio Ltda., (CNPJ/MF sob. nº 58.910.043/0001-94). Processo nº 0093972-45.2005.8.26.0100, que tramita perante a 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP.

O Excelentíssimo Juiz Dr. Felipe Poyares Miranda da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER, que com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCCP e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, o **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na JUCESP sob nº 930, através do portal de leilões eletrônicos (www.raicherleiloes.com.br), **levará a público o leilão, 1º Leilão com início no dia 08 de setembro de 2025 às 11h00, e com término no dia 11 de setembro de 2025 às 11h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 11 de setembro de 2025 às 11h00, e com término no dia 07 de outubro de 2025 às 11h00, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação (disposto no artigo 887, §3º do CPC), do(s) bem(ns) abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital, do(s) lote(s):**

(Lote). Matrícula nº 114.321 do 7ª CRI de São Paulo. **Imóvel: Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Saville, situado na rua Canuto Saraiva nº 448, no 33º Subdistrito – Alto da Moóca, possuindo a área real privativa de 312,77025m², área real comum de 264,037277m², totalizando a área real total de 576,807527m², correspondendo-lhe a fração ideal de 11,694483% do terreno e demais coisas do condomínio. Contribuinte nº 028.057.0164-1. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: (Fls.362) Cobertura – A unidade, apartamento 101 no 10º andar, avaliada apresenta as seguintes dependências: Sala de Estar, Sala de Lareira, Lavabo, Sala de Jantar, Varanda, Sala de Almoço, Cozinha, Despensa, Area de Serviço, Quarto de Empregada, W.C, Deposito Privativo, (2º Piso), 04 (quatro) Dormitórios, Banheiro Social, (3º Piso), Sala, Copa, Sauna, Banheiro, Hall do Elevador, Deposito, Terraço, Escada Externa, (4º Piso), Terraço, e possui 06 (seis) vagas na garagem, deposito privativo no 10º andar e deposito privativo no subsolo. As vagas referidas, quanto ao depósito, detêm de matrículas individualizadas conforme segue; Armário do 2º Subsolo nº A.10 - Matrícula nº 114.375; Vagas de Garagem do 2º Subsolo: nº 04 – Matrícula nº 114.347; nº 05 – Matrícula nº 114.348; nº 09 – Matrícula nº 114.325; nº 10 – Matrícula nº 114.326; nº 15 – Matrícula nº 114.351 e nº 16 – Matrícula nº 114.329, ambas registradas no 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.**

Avaliado por R\$ 1.295.000,00 (um milhão, duzentos e noventa e cinco mil reais) – maio/2011. Caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação, no 2º Leilão iniciara com

lance mínimo, igual ou superior a R\$ 906.500,00 (novecentos e seis mil e quinhentos reais) – Decisão de Fls. 1077-1079.

O(s) imóvel(is) serão vendidos em conjunto, em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

(Reqte. Condomínio Edifício Saville): Débitos Condominiais valor de R\$ 5.206.403,39 (cinco milhões, duzentos e seis mil, quatrocentos e três reais e trinta e nove centavos), devidamente atualizado até maio/2025.

ÔNUS: Matrícula nº 114.321 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02**, expedida em 27/04/2010, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Cobrança de Condomínio), processo nº 583.00.2008.136126-9, na qual figuram como **requerente:** Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida:** VILLET - Imóveis e Construções Ltda., Sendo de R\$ 68.666,00, o valor da causa, tendo sido nomeado depositário, a requerida; **consta na AV.03, Penhora**, expedida em 04/02/2020, pelo D. Juízo de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario - Despesas Condominiais, (Processo nº 0093972-45.2005.8.26.0100), na qual figuram como **exequentes:** 1) Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19) e 2) Comigo Engenharia Construção e Comércio Ltda., (CNPJ/MF sob. nº 58.910.043/0001-94), e como **executada:** VILLET - Imóveis e Construções Ltda., Sendo de R\$ 1.299.464,91, o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, a executada.

ÔNUS: DÉBITOS DE IPTU – DIVIDA ATIVA (Contribuinte nº 028.057.0164-1): Valor total de dívidas em aberto R\$ 450.528,17. Consultas realizadas no site da prefeitura do Estado de São Paulo em agosto/2025.

ÔNUS: Matrícula nº 114.175 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 18/05/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente:** Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida:** VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.347 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 19/03/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente:** Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida:** VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.348 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 19/03/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente:** Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida:** VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.325 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 19/03/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de

Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente**: Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida**: VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.326 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 18/05/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente**: Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida**: VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.351 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 19/03/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente**: Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida**: VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

ÔNUS: Matrícula nº 114.329 do 7ª CRI de São Paulo: **Consta na AV.02 Penhora**, expedida em 19/03/2015, pela 42ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumario (Despesas Condominiais), processo nº 0136126-73.2008.8.26.0100, na qual figuram como **exequente**: Condomínio Edifício Saville, (CNPJ/MF sob. nº 57.118.432/0001-19), e como **requerida**: VILLET - Imóveis e Construções Ltda.,

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site (www.raicherleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do 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). O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: raicher@gmail.com. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Alameda Lorena, 800 SALA 1504 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3099-0483 ou pelo e-mail: raicher@gmail.com. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal (www.raicherleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 5 de agosto de 2025.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. FELIPE POYARES MIRANDA, JUIZ DE DIREITO