

**06ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA** dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e de intimação dos executados **NAJAH ABDUL LATIF TAHA (CPF/MF nº 042.624.608-00)**, **TAGHRID ABDUL RAHMAN MOHAMAD TAHA (CPF/MF nº 217.620.168-00)**, bem como do exequente **CONDOMÍNIO VILA REAL DE MAFRA (CNPJ/MF nº 00.508.874/0001-54)**, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Emanuel Brandão Filho, da 06ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de execução de título extrajudicial cotas condominiais ajuizada por **CONDOMÍNIO VILA REAL DE MAFRA (CNPJ/MF nº 00.508.874/0001-54)** contra **NAJAH ABDUL LATIF TAHA (CPF/MF nº 042.624.608-00)**, **TAGHRID ABDUL RAHMAN MOHAMAD TAHA (CPF/MF nº 217.620.168-00)**, processo nº **1014595-88.2017.8.26.0002**, nos termos do Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2009, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO**

O leilão será conduzido em duas praças. A 1ª praça terá início em 30 de setembro de 2019 às 15h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 03 de outubro de 2019 às 15h30min e se encerrará em 31 de outubro de 2019 às 15h30min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, atualizado até a presente data pela Tabela Prática do TJSP.

Conforme dispõe o art. 895 do Código de Processo Civil, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado: (I) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação atualizada, (II) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser encaminhada diretamente ao juízo ou ao e-mail: contato@lut.com.br. 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). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas 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, § 4º e 5º do CPC).

## **DO CONDUTOR DAS PRAÇAS**

A praça será conduzida pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva (“Leiloeiro”), inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 602, e pela Gestora Judicial LUT Gestão e Intermediação de Ativos Ltda. (“Gestora LUT”), por meio de seu portal na rede mundial de computadores.

## **LOCAL DO LEILÃO**

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica por meio do Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

## **DO PAGAMENTO**

O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto à Gestora LUT, **guia de depósito judicial** em favor do Juízo responsável, no valor de seu lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 horas, após o encerramento da praça.

**Comissão** – O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto à Gestora LUT, **boleto bancário** em favor do Leiloeiro/Gestora, a título de comissão, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça.

Após a realização do **depósito judicial** e do **pagamento do boleto**, o arrematante deverá encaminhar os respectivos comprovantes para o *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)), a fim de que sejam juntados ao Auto de Arrematação.

## **RELAÇÃO DOS BENS**

**Lote 1** – Os direitos dos executados sobre o seguinte IMÓVEL: 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, possui a área real privativa construída de 111,850m<sup>2</sup>, mais a área real privativa de quintal e garagem de 48,100m<sup>2</sup>, totalizando a área real privativa de 159,950m<sup>2</sup> e mais uma área real comum de 131,540m<sup>2</sup>, perfazendo uma área real de 291,490m<sup>2</sup>, sendo 112,446m<sup>2</sup> de área coberta aprovada e 179,044m<sup>2</sup> de área descoberta; correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de áreas construídas de 0,04545 ou 1/22, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 129,19m<sup>2</sup>. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 17 feito na matrícula

nº 118.020. Matrícula nº 265.375 no 11º CRI de São Paulo/SP. **Contribuinte:** 168.320.0413-2. **Matrícula Atualizada:** Consta na Av.03 que o imóvel localiza-se no 29º Subdistrito – Santo Amaro. Consta na Av.07 que: a) que a Rua Dois denomina-se atualmente Rua Nossa Senhora do Bom Conselho; e b) que o Imóvel é cadastrado pelo contribuinte 168.320.0413-2, sendo lançado pelo nº 310 da Rua Nossa Senhora do Bom Conselho. Consta na R.12 que o imóvel foi alienado fiduciariamente a CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04). Consta na Av.13 pelo instrumento particular de 06 de julho de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, emitiu nos termos do artigo 18, § 5º da Lei Federal nº 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 1.4444.0058459-2, série 0712, datada de 06/07/2012, no valor de R\$45.000,00, lastreada pela alienação fiduciária objeto do registro nº 12, com data de vencimento do primeiro encargo em 06/08/2012, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. Consta na Av.15 a penhora exequenda. **Débitos de IPTU em Aberto:** R\$ 1.587,27 (um mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) em agosto de 2019. **Débitos Inscritos em Dívida Ativa:** R\$ 6.953,14 (seis mil, novecentos e cinquenta e três reais e quatorze centavos) em agosto de 2019. **Débitos de Condomínio:** R\$ 35.083,95 (trinta e cinco mil, oitenta e três reais e noventa e cinco centavos) em março de 2017. **Valor da Avaliação:** R\$ 669.678,44 (seiscentos e sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), atualizados até julho de 2019, pela Tabela Prática do TJSP. **Imóvel Desocupado:** Não. **Observação:** Segundo o laudo de avaliação de fls. 339/382 o imóvel possui os seguintes ambientes: sala estar/ jantar; lavabo; cozinha; área serviço; churrasqueira; quarto empregado/ wc. Empregado; despensa; 03 dormitórios (sendo 01 suíte); 01 banheiro; o imóvel possui 02 vagas. A Unidade casa 17 encontra-se em estado bom, com pintura boa e bem conservado. Possui algumas melhorias nos pisos da cozinha e área serviço.

**Débitos da ação:** R\$ 35.083,95 (trinta e cinco mil, oitenta e três reais e noventa e cinco centavos) em março de 2017, valores que deverão ser atualizados para a data da arrematação e pelo qual responderão o produto da arrematação. Em havendo saldo remanescente, responderão pela diferença o executado nesta ação. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.

**OBS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, presenciais ou híbridas. Desta forma, havendo eventuais divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da arrematação. De igual

maneira, correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens móveis arrematados.

Cumpre informar que até a publicação deste edital não há decisão judicial suspendendo ou impossibilitando a venda do bem contido neste leilão.

Ficam todos aqueles mencionados no presente Edital, regularmente **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais e dos respectivos patronos.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

Eu, \_\_\_\_\_  
escrivã (o) subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**Emanuel Brandão Filho**  
**Juiz de Direito**

