



37ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPOLÓLIO AIDYL MANSUR (CPF/MF Nº 036.900.088-91)** na pessoa de seu inventariante **JORGE ENEIAS MANSUR (CPF/MF Nº 152.634.538-25)**; bem como dos interessados: **CARLOS MAGNO SANTOS DE ARGOLO (CPF/MF Nº 556.731.805-78)**, **JOYCE DE SOUSA MACEDO (CPF/MF Nº 359.640.168-20)**, **HAYDEE GUIMARAES GOULART (CPF/MF Nº 023.496.558-49)** e **CONDOMÍNIO TRÊS AMÉRICAS (CNPJ/MF Nº 54.526.611/0001-05)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lívia Martins Trindade Prado, da 37ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança pelo Rito Sumário, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CIDADE NOVA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO (CNPJ/MF Nº 02.603.208/0001-20)** em face de **ESPOLÓLIO DE AIDYL MANSUR (CPF/MF Nº 036.900.088-91)** na pessoa de seu inventariante **JORGE ENEIAS MANSUR (CPF/MF Nº 152.634.538-25)**, nos autos do **Processo nº 0089458-58.2019.8.26.0100**, tendo como Processo Principal nº 1077903-32.2016.8.26.0100, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 11, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 – **Descrição do Imóvel:** O Apartamento nº 11 no 1º andar ou 2º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, à Rua Dr. Vila Nova, 199, esquina da Rua Major Sertório, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área privativa de 60,18m², correspondendo-lhe a parte ideal de 0,860% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0150-3	
Matrícula Imobiliária nº	49.112	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 438.800,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 521/546 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 457.099,28 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 12.828,61 (Abr/2022), sendo R\$ 1.199,70 referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 11.628,91 referente a débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 76.953,94 (Ago/2020 – Fls. 211/228).



LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 15, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 – **Descrição do Imóvel:** O Apartamento nº 15 do 1º andar ou 2º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado na Rua Dr. Vila Nova 199, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de 22,34m², correspondendo-lhe a parte ideal de 0,410% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0169-4	
Matrícula Imobiliária nº	37.968	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 243.000,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 547/570 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 253.133,83 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 278,95 (Abr/2022) referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 30.876,70 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 41, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 – **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado à rua Dr. Vila Nova, nº 199, no 7º Subdistrito-Consolação, o qual possui uma área de 81,59m², sendo 60,18m² da unidade e 21,41m² parte da área comum, correspondendo-lhe uma parte ideal de 0,860% no terreno e nas demais coisas de uso comuns.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0153-8	
Matrícula Imobiliária nº	35.869	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 438.800,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 571/596 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 457.099,28 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: R\$ 4.282,18 (Abr/2022), sendo R\$ 635,53 referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 3.646,65 referente a débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 58.999,22 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 42, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 – **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado na rua Dr. Vila Nova, nº 199 esquina da rua Major Sertório, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de uso privativo de 23,32m² e quota parte ideal de 0,457% no terreno.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0181-3	
Matrícula Imobiliária nº	79.910	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 242.750,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 597/620 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 252.873,40 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 401,66 (Abr/2022), sendo R\$ 317,94 referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 83,72 referente a débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 34.346,07 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

LOTE 05 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 101, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 – **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 101, do tipo "2", no 10º andar ou 11º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado à rua Dr. Vila Nova, nº 199, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de uso privativo de 60,18m², correspondendo-lhe a quota parte ideal de 0,888% nas coisas comuns construídas, correspondente a 21,41m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0159-7	
Matrícula Imobiliária nº	31.579	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 438.800,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 621/647 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 457.099,28 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 648,90 (Abr/2022) referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 66.013,26 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

LOTE 06 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 114, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 –
Descrição do Imóvel: Apartamento nº 114, no 11º andar ou 11º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado na rua Dr. Vila Nova, nº 199, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de 32,53m² correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,540% no terreno e em todas as coisas comuns do condomínio.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0218-6	
Matrícula Imobiliária nº	53.023	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 323.000,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 648/670 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 336.470,06 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até o momento de confecção deste Edital (Abr/2022). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 45.392,52 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

LOTE 07 - Localização do Imóvel: Rua Doutor Vila Nova, nº 199, Apartamento nº 132, Edifício América Central, Condomínio Três Américas, Vila Buarque, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01222-020 –
Descrição do Imóvel: O Apartamento nº 132 do 13º andar ou 14º pavimento do "Edifício América Central", integrante do Condomínio Três Américas, situado na Rua Dr. Vila Nova 199, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de uso privativo de 22,32m² correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,481% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.077.0226-7	
Matrícula Imobiliária nº	24.802	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	16/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089458-58.2019.8.26.0100	Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 242.750,00 (Dez/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 671/694 – Homologação às fls. 702/704).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 252.873,40 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 318,30 (Abr/2022) referente a débitos em aberto do ano de 2022, não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial da Unidade: R\$ 38.558,90 (Ago/2020 – Fls. 211/228).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES: O bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta, e ainda abriga relevantes instituições culturais. O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do Pão de Açúcar, 600m do Pronto Socorro Santa Casa e 170m da Academia BlueFit (Laudos de Avaliação às fls. 521/694).

Débito Exequendo/Condominial Total: R\$ 1.358.327,25 (Ago/2020).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **30 de maio de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 02 de junho de 2022 às 13 horas e 30 minutos.** 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 02 de junho de 2022 às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de junho de 2022, às 13 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente,



no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LÍVIA MARTINS TRINDADE PRADO
JUÍZA DE DIREITO