



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0222824-82.2008.8.26.0100  
**Classe/Assunto:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequente:** Condomínio Edifício Residence Eldorado  
**Executado:** Laura Salviano Fayad

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e intimação dos requeridos: LAURA SALVIANO FAYAD (CPF 056.485.898-67), e seu cônjuge, se casada for; dos terceiros interessados: ESPÓLIO DE INÊS VICENTE DE ARAÚJO (CPF 007.874.728-75), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); CONSTRUTORA ARÃO SAHM S/A. (CNPJ 60.934.346/0001-99), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); ESPÓLIO DE AMEDEO LEBANI (CPF 219.993.848-49), na pessoa da Inventariante CLAUDIA LEBANI HAGE; CECILIA MERIGHI LEBANI (CPF 152.338.268-60), expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0222824-82.2008.8.26.0100, em trâmite na 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCE ELDORADO (CNPJ 61.571.824/0001-06).

A Dra. FLAVIA POYARES MIRANDA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial Eduardo da Silva Pinto, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** Apartamento no 94, localizado no 9º andar do Edifício Residence Eldorado, situado na cidade de São Paulo na Rua Marques de Paranaguá, no 190, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 71,73m<sup>2</sup>, área comum de 34,11m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 105,384m<sup>2</sup> e uma participação ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,7025% do todo. Matrícula no 82.404 do 5º CRI/SP. Contribuinte nº 010.012.0787-4.

**ÔNUS:** Não constam ônus da referida matrícula nº 82.404 do 5º CRI/SP.

**Valor de avaliação:** R\$ 760.000,00 (dez/2023) atualizado para R\$ 789.355,15 (out/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

**Débitos Tributários:** Consta Débito de IPTU inscrito na dívida ativa no valor de R\$ 61.813,28, e IPTU de 2024 em aberto no valor de R\$ 4.622,89 (out/2024).

**Débito Exequendo:** R\$ 559.661,01 (maio/2024).



**OBS:** A Matrícula do Imóvel indica como detentor da integralidade da propriedade e domínio a Construtora Arão Sahn S/A (CNPJ 60.934.346/0001-99). Às págs.. 14/17 verifica-se cópia simples de "Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra" de bem Imóvel datado de 20 de março de 2000 por meio do qual Inês Vicente de Araújo (CPF 007.874.7258-75), enquanto desquitada, e Laura Salviano Fayad (CPF 056.485.898-67), enquanto solteira, comparecem na condição de 'vendedores' e Amedeo Lebani (CPF 219.993.848-49), enquanto casado e como 'comprador' para comprometer-se a dar em pagamento àquele negócio o apartamento objeto desta demanda, ali mencionado como tendo sido "adquirido da Construtora Arão Sahn S/A, conforme contrato particular, já quitado". Às pags. 18/23 há cópia simples de "Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Decorrentes de Compromisso de Venda e Compra Quitado" celebrado em 30 de janeiro de 1991 e onde Construtora Arão Sahn S/A. (CNPJ 60.934.346/0001-99) comparece como Promitente Cedente e Irmãos Lebani Ltda. (CNPJ 60.751.524/0001-60) comparece como Promissária Cessionária, tendo por objeto os direitos de aquisição do apartamento em análise, ali mencionado como objeto também de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra datado de 31 de agosto de 1989 e entabulado com Construtora Mirassol Ltda. (CNPJ 55.373.526/0001-09). Às pags. 24/47 está acostada cópia simples da "Escritura de Especificação e Convenção de Condomínio do Edifício Residence Eldorado" lavrada pelo 12o Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo em 18 de julho de 1989 (livro 1193, fls. 257) e onde comparece como Outorgante a Construtora Mirassol Ltda. (CNPJ 55.373.526/0001-09).

O leiloeiro logrou verificar que: Inês Vicente de Araújo (CPF 007.874.7258-75) é falecida e não se verifica a abertura ou processamento de arrolamento, inventário ou partilha judicial de bens; Amedeo Lebani era casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com Cecilia Merighi Lebani (CPF 152.338.268-60); Amedeo Lebani faleceu no dia 27 de julho de 2019 e em 12 de setembro 2019 de lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca de Santa Branca/SP a "Escritura Pública de Nomeação de Inventariante" (livro 162, fls. 227/229) e onde restou nomeada Inventariante do Espólio a Sra. Claudia Lebani Hage (CPF 124.824.608-08). A empresa Construtora Mirassol Ltda. (CNPJ 55.373.526/0001-09) foi incorporada por Construtora Village S/A (CNPJ 44.076.636/0001-92) e esta, por sua vez, restou incorporada por Construtora Arão Sahn S/A (CNPJ 60.934.346/0001-99). A empresa Irmãos Lebani Ltda. (CNPJ 60.751.524/0001-60), cujos únicos sócios eram Amedeo Lebani (CPF 219.993.848-49) e Michele Lebani (CPF 219.993.768- 20), foi dissolvida em 15 de março de 2015. Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula. Não é possível afirmar quem exerce a posse direta do imóvel.

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 17/12/2024 às 15h00min, e termina em 19/12/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 19/12/2024 às 15h01min, e termina em 22/01/2025 às 15h00min.



**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

**4 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

**5 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.



**7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art.130, parágrafo único do CTN), eventuais débitos de condomínio que recaiam sobre os imóveis penhorados poderão ser subrogados no produto da venda, respeitada a preferência do crédito exequendo e do IPTU (já mencionado), e não sendo o valor apurado suficiente para quitação de eventuais débitos de condomínio, nos termos do Art. 1.345 do CC a diferença será obrigatoriamente de responsabilidade do arrematante”, em razão da informação recebida do Condomínio Exequente.

**9 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

**11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos: LAURA SALVIANO FAYAD; terceiros interessados: ESPÓLIO DE INÊS VICENTE DE ARAÚJO; CONSTRUTORA ARÃO SAHM S/A.; ESPÓLIO DE AMEDEO LEBANI; CLAUDIA LEBANI HAGE; CECILIA MERIGHI LEBANI; e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 01/03/2017 e das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal.



Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_ FLAVIA POYARES MIRANDA