



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **NANCY GALHARDO PARREIRA (CNPJ/MF Nº 046.468.658-07)** e dos coproprietários/cotitulares: **ESPÓLIO DE JOEL MENEZES JÚNIOR (CPF/MF Nº 007.967.978-11)**, na pessoa de seu cônjuge: **ADRIANA ANDRÉIA DOS SANTOS MENEZES (CPF/MF Nº 034.725.439-06)**, e **DAVE GESZYCHTER (CPF/MF Nº 011.556.328-85)** e seu cônjuge se casado for.

O MM. Juiz de Direito Dr. Caramuru Afonso Francisco, da 18ª 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE (CNPJ/MF Nº 53.819.066/0001-74)** em face de **NANCY GALHARDO PARREIRA (CNPJ/MF Nº 046.468.658-07)**, nos autos do **Processo nº 1132962-39.2015.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos dos bens imóveis 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

LOTE 01: Localização do Imóvel: Avenida Prestes Maia, nº 241, Apto 1.408, Centro, Santa Efigênia, São Paulo/SP, CEP: 01031-001 - **Descrição do Imóvel:** O Conjunto nº 1.408 do 14º pavimento do Edifício Palácio Zarzur & Kogen, com frente para a Avenida Prestes Maia, nº 241, no 5º subdistrito Santa Efigênia, tem a área privativa de construção de 37,20m², área comum do edifício de 12,80m² num total de 50,00m² de área bruta, cabendo-lhe uma área ideal no terreno de 1,57m² (0,0785%) e cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,39685%.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	001.047.0535-3	
Matrícula Imobiliária nº	4.750	5º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 122.597,06 (Ago/2023 - Fls. 1979/2035).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 122.842,26 (Set/2023).

Débitos Tributários: R\$ 4.279,91 (Set/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 125.761,57 (Ago/2019 – Fls. 181/185). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02: Localização do Imóvel: Avenida Prestes Maia, nº 241, Apto 1.410, Centro, Santa Efigênia, São Paulo/SP, CEP: 01031-001 - **Descrição do Imóvel:** A unidade autônoma nº 1.410 do 14º pavimento do Edifício Palácio Zarzur & Kogen, com frente para a Avenida Prestes Maia, nº 241, no 5º subdistrito Santa Efigênia, tem a área privativa de construção de 37,20m², área comum do edifício de 12,80m² num total de 50,00m² de área bruta, cabendo-lhe uma área ideal no terreno de 1,57m² (0,0785%) e cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,39685%.



Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	001.047.0537-1	
Matrícula Imobiliária nº	3.715	5º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 122.597,06 (Ago/2023 - Fls. 1979/2035).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 122.842,26 (Set/2023).

Débitos Tributários: R\$ 6.494,69 (Set/2023), sendo R\$ 5.362,51 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.132,18 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 125.761,57 (Ago/2019 – Fls. 186/190). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os Lotes poderão ser arrematados separadamente ou em conjunto como lote único.

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos dos imóveis, em decorrência do Compromisso de Compra e Venda celebrado entre os proprietários anteriores, em favor de Nancy Galhardo Parreira, Joel Menezes Júnior e Dave Geszychter (Fls. 95/100). Referido Compromisso de Compra e venda, bem como a averbação da Penhora dos Direitos pende de registro nas Matrículas Imobiliárias. Eventual regularização registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 03: Há uma Ação de Extinção de Condomínio cumulada com Alienação Judicial, distribuída pela Executada (Nancy Galhardo Parreira) em face dos coproprietários: Joel Menezes Júnior e Dave Geszychter (Processo nº 1122233-46.2018.8.26.0100), que atualmente pende de julgamento.

OBS 04: A Executada apresentou Exceção de Pré-Executividade alegando duplicidade na cobrança de cotas condominiais pelo Condomínio Exequente. A Exceção foi indeferida, levando à oposição de Embargos de Declaração, que foram acolhidos, porém, indeferidos. Diante disso, a Executada inter pôs Agravo de Instrumento, ou que foi provido em parte, concedendo apenas a gratuidade processual à Executada. O Trânsito em julgado ocorreu em 17/02/2022 (Fls. 1776/1785).

Valor de Avaliação Total dos Imóveis: R\$ 245.000,00 (Ago/2023 – Avaliação às Fls. 1979/2035 – Homologação às Fls. 2049).

Valor de Avaliação Total Atualizado: R\$ 245.490,00 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo/Condominial Total: R\$ 251.523,14 (Ago/2019 – Fls. 181/190).

02 - A 1ª praça terá início em 03 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 06 de novembro de 2023, às 15 horas. 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 06 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 28 de novembro de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente



eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 6% (seis 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, 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 6% (seis 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARAMURU AFONSO FRANCISCO
JUIZ DE DIREITO