



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados **KARINA DE OLIVEIRA CRUZ (CPF Nº 329.355.338-95)** e seu cônjuge, se casada for, bem como do credor **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Arianne de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, da 1ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana, 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 Obrigação de Fazer, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada pelo **CONDOMÍNIO ATUA VILA MARIA (CNPJ Nº 17.335.943/0001-78)** em face de **KARINA DE OLIVEIRA CRUZ (CPF Nº 329.355.338-95)**, nos autos do **Processo nº 4005530-60.2013.8.26.0001**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar da Torre A, do CONDOMÍNIO ATUA VILA MARIA, em construção, situado na Rua Soldado Sebastião Garcia, nº 81, Parque Novo Mundo, no 36º Subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa de 65,090m², a área comum de 38,703m², cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista, perfazendo a área total de 103,793m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,3644%.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	063.102.0024-0	063.102.0020-8 (m.a)
Matrícula Imobiliária nº	59.692	17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	28/11/11	Alienação fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 08	03/05/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 4005530-60.2013.8.26.0001	Penhora dos Direitos pelo Condomínio Atua Vila Maria

OBS: Segundo Laudo de Avaliação, o condomínio é formado por 2 blocos de apartamento e um edifício garagem. O edifício é formado por térreo e 18 andares tipo, o andar tipo é formado por 8 apartamentos. A área de lazer do condomínio é composta por salão de festa, churrasqueira, brinquedoteca, academia, playground, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil. O apartamento é caracterizado como novo e possui sala de jantar, sala de estar, cozinha, lavanderia, lavatório, 02 banheiros, 01 dormitório e 01 suíte.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 335.000,00 (mar/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 340.488,53 (ago/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Condominial: Não há débitos condominiais até março de 2019. Eventuais débitos condominiais serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito de IPTU: Contribuinte isento. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 56.756,61 (ago/2019).



02 - A 1ª praça terá início em **04 de outubro de 2019, às 16 horas**, e se encerrará no dia **07 de outubro de 2019, às 16 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 **07 de outubro de 2019, às 16 horas, e se encerrará em 29 de outubro de 2019, às 16 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. 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, 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).

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>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

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 (Art. 892, § 2º do CPC).

05 - 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 (Art. 843, do CPC).

06 - 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 (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – 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, Banco Itaú, Agência 8495, C/C 19.177-0 (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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 (Art. 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.

09 - 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 (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).



10 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, assim como eventuais débitos condominiais não adimplidos com o valor da arrematação (que pos-suem natureza *propter rem*), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

11 - 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 (art. 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 (art. 901, § 1º - CPC)

12 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a 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 levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

13 - 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) 98513-2959. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

14 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 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, 23 de agosto de 2019.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI
JUÍZA DE DIREITO