



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas **VIVIANE DE FREITAS (CPF Nº 153.304.448-23)** e seu cônjuge, se casada for e, **IARA TERESINHA ZITO (CPF Nº 048.812.658-49)** e seu cônjuge, se casada for.

O MM. Juiz de Direito Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, da 5ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, 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 de Aluguéis, ajuizada por **LARISSA PEREIRA E SOUZA (CPF Nº 333.633.088-25)** em face de **VIVIANE DE FREITAS (CPF Nº 153.304.448-23)** e **IARA TERESINHA ZITO (CPF Nº 048.812.658-49)**, nos autos do **Processo nº 0024295-42.2016.8.26.0002**, e foi designada a venda dos bens descritos 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- Bens Imóveis Leiloados

Lote 01 - Apartamento nº 111, 11º andar do Edifício Casa de Marsala, situado na Rua Rodésia nº 161, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 104,08m², área comum de 43,097m² e área total de 147,177m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,5401% no terreno descrito na matrícula 50.186 deste Cartório, na qual sob o nº 8 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	081.136.0481-2	
Matrícula Imobiliária nº	66.069	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

OBS: De acordo com o laudo de avaliação, o condomínio é composto por área de lazer constituída de áreas ajardinadas, salão de festas, salão de jogos, academia e quadra poliesportiva. O referido apartamento possui banheiro de empregada, área de serviço, cozinha, sala de estar e jantar, anexo da sala de estar e jantar, sacada da sala de estar e jantar, hall de distribuição, 3 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social e 1 vaga na garagem coletiva.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 920.000,00 (ago/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 921.104,00 (set/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito de IPTU: Contribuinte atualmente isento, sendo que existem débitos de IPTU referente ao ano de 2010 inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 8.327,24. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Não há débitos condominiais até a data desse edital. Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor de arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

Lote 02 - Apartamento nº 191, 19º andar do "Edifício Toulouse", situado na Rua Lincoln Albuquerque nº 235, no 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área real privativa ou útil de 167,15m², a área real comum de divisão não proporcional de 25,20m², com direito à 03 (três) vagas de garagem indeterminadas e sujeitas a manobristas, área real comum de divisão proporcional de 113,57m², a área real total de 305,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4.6786% do terreno de coisas de uso comum do edifício.



Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	021.022.0377-8	
Matrícula Imobiliária nº	107.767	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	01/03/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 0024295-42.2016.8.26.0002	Larissa Pereira e Souza

OBS: De acordo com o laudo de avaliação, o condomínio é composto de ampla área de lazer constituída de áreas ajardinadas, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, sala de alongamento, piscina, mini-quadra poliesportiva e playground. O apartamento possui hall de entrada social, sala de jantar e estar, varanda da sala de jantar e estar, lavabo, sala de brinquedos, hall de distribuição, 2 suítes, 1 suíte master com closet, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, depósito e 3 vagas de garagem.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.660.000,00 (ago/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.661.992,00 (set/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito de IPTU: R\$ 9.933,07 (set/2019). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor de arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 336.411,24 (set/2019).

02 - A 1ª praça terá início em **04 de novembro de 2019, às 14 horas**, e se encerrará no dia **07 de novembro de 2019, às 14 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 novembro de 2019, às 14 horas, e se encerrará em 27 de novembro de 2019, às 14 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 ao 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 ao Leiloeiro, 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, 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 arrematação e o mandado de imissão na posse (art. 880, §2º, do CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito pelo arrematante e aceito o lance pelo juízo da causa, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 24 de setembro de 2019.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
JUIZ DE DIREITO