



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## 18ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça)** dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada **RENATA ELIZA DOS SANTOS IMPERIO TEIXEIRA (CPF Nº 282.131.028-51)**, e seu cônjuge, **ANSELMO GROTTTO TEIXEIRA (CPF Nº 287.736.388-03)**, bem como os seguintes credores: **GAGLIARDI E CAPALBO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ Nº 11.698.874/0001-80)**; **CARLOS EDUARDO MERLO (CPF Nº 021.823.538-01)**; **NA-YARA NOBRE DA SILVA (CPF Nº 369.114.258-32)**; **ALANA MENDES DE OLIVEIRA (CPF Nº 336.236.968-54)**; **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)**; **FRICO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ Nº 12.675.141/0001-93)** e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BERAL (CNPJ Nº 54.203.583/0001-87)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Ramos, da 18ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 pelo **DIRECT CRED FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ Nº 08.618.271/0001-17)** em face de **RENATA ELIZA DOS SANTOS IMPERIO TEIXEIRA (CPF Nº 282.131.028-51)**, nos autos do **Processo nº 1122677-21.2014.8.26.0100**, 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:

### 1- LOTES:

**Lote 01:** Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Berval, situado na Rua da Graça, nºs 637 e 639, no 15º Subdistrito – Bom Retiro, contendo a área útil de 92,50m² e área comum de 10,30m², com a área total construída de 102,80m², cabendo-lhe fração ideal de 6,54% no terreno e nas coisas comuns do edifício. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição de condomínio nº 322, deste Registro.

| Dados do Imóvel           |          |                   |                                                 |                                            |
|---------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Contribuinte Municipal nº |          | 019.083.0204-6    |                                                 |                                            |
| Matrícula Imobiliária nº  |          | 105.125           | 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo |                                            |
| Ônus                      |          |                   |                                                 |                                            |
| Registro                  | Data     | Ato               | Processo/Origem                                 | Beneficiário / Observações                 |
| Av. 6                     | 22/06/16 | Penhora Exequenda | Proc. nº 1122677-21.2014.8.26.0100              | Direct Cred Fomento Mercantil LTDA         |
| Av. 8                     | 20/02/17 | Penhora           | Proc. nº 0025136-34.2016.8.26.0100              | Carlos Eduardo Merlo                       |
| Av. 9                     | 14/03/17 | Penhora           | Proc. nº 1132488-34.2016.8.26.0100              | Gagliardi e Capalbo Sociedade de Advogados |
| Av. 10                    | 06/04/17 | Penhora           | Proc. nº 000657-06.2014.5.02.0022               | Nayara Nobre da Silva                      |
| Av. 11                    | 26/04/17 | Penhora           | Proc. nº 33.651-2014                            | Alana Mendes de Oliveira                   |
| Av. 12                    | 29/10/18 | Penhora           | Proc. nº 1010244-74.2014.8.26.0100              | Banco Bradesco S/A                         |
| Av. 14                    | 19/06/19 | Penhora           | Proc. nº 1010207-47.2014.8.26.0100              | Banco Bradesco S/A                         |



**OBS 01:** De acordo com a Avaliação de fls. 457/458, o apartamento 21 possui uma área útil de 92,50m<sup>2</sup>, contendo uma cozinha, uma pequena lavanderia, dois quartos e um banheiro, possui revestimento de tacos nas “áreas quentes” em perfeitas condições, com piso frio na cozinha e lavanderia.

**OBS 02:** Imóvel leilado em sua integridade, por se tratar de bem imóvel indivisível, resguardando-se os direitos dos coproprietários (artigo 843, do Código de processo Civil)

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 380.000,00 (ago/2017).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 406.649,47 (set/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débito de IPTU:** R\$ 4.860,74, sendo R\$ 1.596,56 não inscrito em Dívida Ativa e R\$ 3.264,18 de Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Condominial:** R\$ 44.669,79 (jun/2017). Débito objeto de execução (Processo nº 1063337-44.2017.8.26.0100). Os débitos condominiais não adimplidos serão de responsabilidade do Arrematante.

**Lote 02:** Apartamento nº 51, localizado no 5º andar do Edifício Berval, situado na Rua Graça, nºs 637 e 639 (entrada para os pavimentos superiores), no 15º Subdistrito – Bom Retiro, contendo a área útil de 92,50m<sup>2</sup> e área comum de 10,30m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 102,80m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 6,54% no terreno e nas demais coisas comuns. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na transcrição nº 84.951, deste cartório.

| Dados do Imóvel           |          |                   |                                                 |                                            |
|---------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Contribuinte Municipal nº |          | 019.083.0209-7    |                                                 |                                            |
| Matrícula Imobiliária nº  |          | 108.574           | 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo |                                            |
| Ônus                      |          |                   |                                                 |                                            |
| Registro                  | Data     | Ato               | Processo/Origem                                 | Beneficiário / Observações                 |
| Av. 12                    | 22/06/16 | Penhora Exequenda | Proc. nº 1122677-21.2014.8.26.0100              | Direct Cred Fomento Mercantil LTDA         |
| Av. 14                    | 14/03/17 | Penhora           | Proc. nº 1132488-34.2016.8.26.0100              | Gagliardi e Capalbo Sociedade de Advogados |
| Av. 15                    | 29/10/18 | Penhora           | Proc. nº 1010244-74.2014.8.26.0100              | Banco Bradesco S/A                         |
| Av. 17                    | 19/06/19 | Penhora           | Proc. nº 1010207-47.2014.8.26.0100              | Banco Bradesco S/A                         |

**OBS 01:** De acordo com a Avaliação de fls. 457/458, o apartamento nº 51 possui área útil de 92,50m<sup>2</sup>, contendo uma cozinha, uma pequena lavanderia, dois quartos e um banheiro, possui revestimento de tacos nas “áreas quentes” em condições não tão boas, piso frio na cozinha e lavanderia.

**OBS 02:** Imóvel leilado em sua integridade, por se tratar de bem imóvel indivisível, resguardando-se os direitos dos coproprietários (artigo 843, do Código de processo Civil)

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 350.000,00 (ago/2017).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 374.545,56 (set/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



**Débito de IPTU:** R\$ 8.234,83, sendo R\$ 1.595,65 não inscrito em Dívida Ativa e R\$ 6.639,18 de Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Condominial:** R\$ 44.669,79 (jun/2017). Débito objeto de execução (Processo nº 1063324-45.2017.8.26.0100). Os débitos condominiais não adimplidos serão de responsabilidade do Arrematante.

**Débito Exequendo:** R\$ 392.692,25 (jul/2019).

**02** - A 1ª Praça de cada um dos lotes descritos no Item 1 terá início no dia **11 de novembro de 2019, às 17 horas, e se encerrará no dia 14 de novembro de 2019 às 17 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 14 de novembro de 2019 às 17 horas, e se encerrará em 04 de dezembro de 2019, às 17 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% 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](http://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](http://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 possuem 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](mailto: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](http://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, 02 de outubro de 2019.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. RODRIGO RAMOS**  
**JUIZ DE DIREITO**