



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado **CLÁUDIO ANTONIO DE ALMEIDA (CPF Nº 444.140.808-00)** e seu cônjuge, **ZULEIKA NUNES DE OLIVEIRA (CPF Nº 997.176.468-72)** e dos seguintes credores: **BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S/A (CNPJ Nº 07.207.996/0001-50)** e **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Caio Mascariello Rodrigues, da 2ª 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 débitos condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada pelo **EDIFÍCIO MORUMBI SUL TOWERS (CNPJ Nº 62.280.425/0001-59)** em face de **CLÁUDIO ANTONIO DE ALMEIDA (CPF Nº 444.140.808-00)** nos autos do **Processo nº 0041143-80.2011.8.26.0002**, e foi designada a venda do bem 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- IMÓVEL: Apartamento nº 71, localizado no 7º pavimento do Bloco “A” designado Edifício Torre Eiffel – integrante do empreendimento denominado MORUMBI SUL TOWERS, situado à Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, nº 308, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 55,98m² e a área comum de 70,08m², já incluída a correspondente a uma vaga descoberta, em local indeterminado, para estacionamento de um veículo de passeio, perfazendo a área total construída de 1,06m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/208 no terreno do condomínio. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 07 na matrícula nº 212.268.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		168.320.0213-1		
Matrícula Imobiliária nº		228.042		11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 7	17/05/90	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
R. 8	17/05/07	Penhora	Proc. nº 0004950-13.2004.8.26.0002	Banco Bradesco S/A
Av. 9	07/08/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 0041143-80.2011.8.26.0002	Edifício Morumbi Sul Towers

OBS 01: De acordo com a Av. 5, a Rua 4 atualmente denomina-se Travessa Luz da Natureza.

OBS 02: De acordo com o Laudo de Avaliação, o imóvel possui uma área total de 126,06m² e o condomínio é composto de quadra poliesportiva, academia, parque infantil, piscina adulto e infantil, sauna, churrasqueira, salão de festas e salão de jogos. O apartamento possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha e área de serviço. Trata-se de um apartamento do tipo “padrão médio”. Possui ainda armários embutidos em um dormitório e na cozinha.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 240.000,0 (mar/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 244.102,69 (Out/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débito Exequendo/Condominial: R\$ 136.261,61 (Set/2019).

Débito de IPTU: Não há débitos de IPTU até a presente data. Contribuinte Isento. Há débitos inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 20.907,20 (Out/2019). Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª Praça terá início no dia 19 de novembro de 2019, às 17 horas, e se encerrará no dia 22 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 22 de novembro de 2019 às 17 horas, e se encerrará em 12 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), 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 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).

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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 – De acordo com a decisão de fls. 431/433, os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018).

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 - 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) 3382-1528 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.

13 - 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, 29 de outubro de 2019.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES
JUIZ DE DIREITO