



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos direitos sobre o imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da Executada **MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI (CPF Nº 214.978.548-06)** e seu cônjuge, se casada for, bem como do terceiro interessado: **CONDOMINIO EDIFÍCIO BARÃO DE BELÉM (CNPJ Nº 08.019.962/0001-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabricio Stendard, da 3ª 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 Reparação de dano material cumulada com obrigação de fazer, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada **CONSTRUTORA VEIGA JUNIOR LTDA (CNPJ Nº 62.392.212/0001-19)**, em face de **MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI (CPF Nº 214.978.548-06)**, nos autos do **Processo nº 0111354-15.2009.8.26.0002**, 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: Direitos sobre o apartamento nº 62, localizado no 6º pavimento do “Edifício Barão de Belém”, situado na Avenida Barão do Monte Mor nº 330, no lugar denominado Real Parque, no Morumbi, 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa (coberta edificada) de 123,030 metros quadrados, área comum (coberta edificada) de 74,141 metros quadrados, área total edificada de 197,171 metros quadrados; área comum (descoberta) de 42,217 metros quadrados; área total (construída + descoberta) de 239,388 metros quadrados; e fração ideal de térreo de 5,7180%, com direito ao uso de duas vagas de garagem nºs 04 e 07 para a guarda de dois veículos de passeio de tamanho pequeno e médio, em locais indeterminados, numeradas apenas para efeito meramente elucidativos; e inclusive o direito ao uso exclusivo de 01 (depósito) para guarda de objetos.

Dados do Imóvel		
Cadastro municipal nº	300.059.0355-3	
Matrícula Imobiliária nº	203.305	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

OBS: De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel encontra-se desocupado e é constituído por sala de estar com sacada e lareira, lavabo, 03 dormitórios tipo suíte (com sacada), cozinha, área de serviço e dependências de empregada (dormitório e banheiro). A referida unidade possui o direito ao uso de 02 vagas de garagem.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 830.000,00 (Abr/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 838.072,94 (Nov/2019). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Condominial: R\$ 321.304,11 (Fls. 691/695 – Nov/2015). De acordo com a sentença proferida nestes autos (fls. 598/602), a ré foi condenada em pagar os tributos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel, sob pena de conversão da obrigação em perdas e danos. Outrossim, a Ação de Cobrança de despesas condominiais promovida pelo Condomínio em face da Construtora Veiga Junior Ltda (processo nº 1087653-92.2015.8.26.0100, fls. 199/201) foi extinto sem análise do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC. A ação promovida pelo Condomínio em face da própria executada, Maria Isabel Farah Nassif Fioravanti, em trâmite perante a 15ª Vara Cível Central e com penhora no rosto dos autos, foi julgada procedente para condenar a Ré ao



pagamento das despesas condominiais no valor de R\$ 321.304,11 (Processo. nº 0215805-59.2007.8.26.0100)

Débito Tributários: R\$ 121.582,22 (Nov/2019). Sendo que R\$ 115.138,58 corresponde a débitos de IPTU inscritos na dívida Ativa e R\$ 6.443,64 corresponde a débitos de IPTU não inscritos na dívida ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 765.621,80 (Nov/2019).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **17 de fevereiro de 2020, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 20 de fevereiro de 2020, às 15 horas e 30 minutos.** 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 20 de fevereiro de 2020, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 11 de março de 2020, às 15 horas e 30 minutos.** 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, 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, CNJ).

10 - O arrematante arcará com os 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 - 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)

12 - 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)

13 - 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 levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - 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.

15 - 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, 14 de janeiro de 2019.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABRICIO STENDARD
JUIZ DE DIREITO