



9ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos Executados e depositários **AMANDA SABADINI MENDES (CPF Nº 277.608.388-24)** e seu cônjuge, se casada for, **JOSÉ UELTON MENDES FILHO (CPF Nº 161.586.938-71)** e seu cônjuge, se casado for, **ZULMA APARECIDA SOARES DE BRITO (CPF Nº 997.539.018-87)**, e seu cônjuge, se casada for, bem como do credor: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ Nº 00.000.000/0001-91)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, 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 por **CONJUNTO HABITACIONAL EUROPA II (CNPJ Nº 69.254.571/0001-59)**, em face de **AMANDA SABADINI MENDES (CPF Nº 277.608.388-24)**, **JOSÉ UELTON MENDES FILHO (CPF Nº 161.586.938-71)** e **ZULMA APARECIDA SOARES DE BRITO (CPF Nº 997.539.018-87)** nos autos do **Processo nº 1015917-43.2016.8.26.0564**, e foi designada a venda 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:

IMÓVEL: Unidade autônoma, consistente do 3º andar do “Edifício Barcelona”, integrante do “Conjunto habitacional Europa II”, sito à Rua Ismael Emiliano da Silva, nº 127, na Linha Jurubatuba, contendo a área real privativa de 63,0700 metros quadrados, área real e comum de 64,5312 metros quadrados, incluída a área real comum de 64,5312 metros quadrados, incluída a Área correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento, perfazendo a área real total de 127,6012 metros quadrados, correspondente no terreno a uma fração ideal de 0,8928%; confrontando de quem da Rua Ismael Emiliano da Silva olha para o Edifício, pela frente com o apartamento de final 2 do andar, do lado direito com a área livre do condomínio e hall, do lado esquerdo, e nos fundos com a área livre do condomínio. O referido empreendimento possui estacionamento coletivo localizado no andar térreo, com capacidade para abrigar 112 automóveis de passeio, de porte médio ou pequeno, em local indeterminado. O “Edifício Barcelona”, acha-se construído em terreno com a área de 6.724,81 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 16.399, deste registro imobiliário.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		024.060.125.112	Contribuinte anterior: 024.060.125.000	
Matrícula Imobiliária nº		40.295	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.12	14/11/11	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 13	17/02/14	Transferência de Alienação Fiduciária		Banco do Brasil S/A
Av. 14	27/06/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015917-43.2016.8.26.0564	Conjunto Habitacional Europa II

OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação, trata-se de um apartamento residencial de nº 34 do Conjunto Habitacional Europa II, com 3 dormitórios básicos, sala de estar e corredor, cozinha, lavanderia, banheiro social e vaga de garagem. O referido bem encontra-se em estado de



conservação razoável. O Edifício, denominado no condomínio como sendo o bloco 07, possui 04 andares e não são servidos por elevadores, somente escadas.

OBS 02: Conforme decisão de Fls. 122/124, inobstante o imóvel em apreço estar gravado com alienação fiduciária (Av. 13 - saldo devedor da Alienação Fiduciária: R\$ 128.748,07 em fevereiro de 2014), a unidade imobiliária será levada a leilão, pois o objeto da execução são os débitos condominiais desse mesmo imóvel, isto é, dívida *propter rem*. Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 2164190-53.2017.8.26.0000) com o fito de se reverter a penhora deste imóvel em virtude da alienação fiduciária existente, contudo foi negado seguimento a esse recurso.

OBS 03: Nos termos do acórdão de Fls. 92/99 (Processo nº 2164190-53.2017.8.26.0000), com o produto da arrematação será quitado o débito exequendo e o que sobejar será utilizado para pagamento do saldo da alienação fiduciária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 201.500,00 (Maio/2018)

Valor de avaliação atualizado: R\$ 216.263,97 (Jan/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 5.233,25 (Jan/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 35.456,86 (Jan/2020).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **13 de abril de 2020, às 14 horas, e se encerrará no dia 16 de abril de 2020 às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de abril de 2020 às 14 horas, e se encerrará em 07 de maio de 2020, 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, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).

03 - O leilão será de forma eletrônica na plataforma **Alfa Leilões - Especialista em Imóveis** (www.alfaleiloes.com) e de forma presencial na sede desta empresa (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 e será 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>.

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 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 06 de fevereiro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO GORGA CAMPOS
JUIZ DE DIREITO