



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE COTIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **ANA MARIA ULLOA MUNOZ (CPF Nº 213.771.918-50)** e seu cônjuge se casado for.

O MM. Juiz de Direito Dr. Seung Chul Kim, da 1ª Vara Cível - Foro de Cotia, 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 Extinção de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PEDRO LINCOYAN MORALES TORRES (CPF Nº 919.493.948-91)**, em face de **ANA MARIA ULLOA MUNOZ (CPF Nº 213.771.918-50)** nos autos do **Processo nº 0001830-69.2019.8.26.0152**, 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:

01- IMÓVEL: Casa assobrada localizada na Rua Cuiabá, nº 07, designada por Lote nº 42A da quadra, "M" do loteamento denominado "Parque Turiguara", situado no Bairro do Portão nesta cidade e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito:- medindo 10,80 metros de frente para a rua 04, por um lado mede 22,00 metros e confronta com o lote 44-A, por outro mede 25,80 metros e confronta com o lote 40-A e nos fundos mede 7,50 metros e confronta com os lotes 39-A e 41-A, encerrando a área total de 204,10 m².

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	23161.33.21.0206.00.000	
Matrícula Imobiliária nº	49.504	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 73/163), sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas uma casa assobrada de característica residencial, com área total construída de 220,91m², sendo 41,70m² no pavimento térreo (garagem), 108,21m² no 1º pavimento, e 71,00m² no 2º pavimento. O referido imóvel é composto de garagem e lavabo no térreo, terraço descoberto, terraço coberto, área coberta utilizada como lavanderia, área livre aberta, utilizado como quintal, sala de jantar, sala de estar, dormitório, cozinha e banheiro no 1º pavimento e, no 2º pavimento possui área descoberta, 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 2 banheiros.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 370.000,00 (Set/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 377.855,25 (Mar/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 78,69 (Mar/2020) referente aos débitos de IPTU do ano de 2020. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

03 - A 1ª praça terá início em 02 de junho de 2020, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de junho de 2020 às 16 horas e 30 minutos. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de junho de 2020 às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 25 de junho de 2020, às 16 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante de cada lote aquele que der lance igual ou superior à 50% do valor da avaliação atualizado do imóvel. 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).

04 - 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, CNJ).

05 – 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, CPC).

06 - 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, CPC).

07 - 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).

08 – 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).

09 - 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.

10 - 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).

11 - 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 - 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) 96308-9782. 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, 31 de março de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. SEUNG CHUL KIM
JUIZ DE DIREITO