



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) Direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RUBENS TROVO FILHO (CPF Nº 275.872.098-16)**, bem como o inquilino **LINCON SOUZA DE MELLO (CPF Nº DESCONHECIDO)** e seus credores **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA (CNPJ Nº 62.237.367/0001-80)** e **BANCO PAN S/A (CNPJ Nº 59.285.411/0001-13)**.

A MMª. Juíza de Direito Dra. Cristiane Vieira, da 1ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 RESIDENCIAL BE HAPPY (CNPJ Nº 14.395.357/0001-20)**, em face de **RUBENS TROVO FILHO (CPF Nº 275.872.098-16)**; nos autos do **Processo nº 1011823-18.2018.8.26.0003**, 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 13, localizado no 1º pavimento tipo, Bloco B do CONJUNTO RESIDENCIAL BE HAPPY, situado na Rua Nossa Senhora das Mercês nºs 865 a 889, na Saúde – 21º Subdistrito. Trata-se de um apartamento com as áreas: privativa de 61,19m², comum de divisão: não proporcional 8,40m², proporcional 42,83m², total de 112,42m², fração ideal de 0,4127%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva localizada nos subsolos com auxílio de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		049.115.0099-9		
Matrícula Imobiliária nº		203.265	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	31/10/11	Alienação Fiduciária (transferida para o Banco Pan)	-	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Av. 07	09/10/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Pan S/A

OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação, o referido imóvel encontra-se localizado na Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 865, apartamento 13 – Bairro da Saúde e é composto por 01 sala, 01 suíte, 01 quarto, 01 banheiro, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem indeterminada, que se encontra em bom estado de conservação, com pintura nova e armários planejados na cozinha. O condomínio possui 02 torres, sendo 06 apartamentos por andar, totalizando 204 unidades, possuindo áreas de recreação infantil, salões de festas, piscina, academia, quadras e parquinhos.

OBS 02: Conforme decisão de Fls. 66/67, foi determinada a penhora dos direitos do executado sobre o imóvel em apreço e, por conseguinte, foi expedida a correspondente Certidão de Penhora (Fls. 69/71). Conforme fls. 99/103, foi realizada a prenotação para averbação de referida penhora na matrícula do imóvel em apreço, que, contudo, foi cancelada por falta de pagamento dos emolumentos.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 374.000,00 (Jan/2020).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 374.220,47 (Jun/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 31.061,06 (Jun/2020 – Fls. 192)

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em **03 de agosto de 2020, às 14 horas, e se encerrará no dia 06 de agosto de 2020, às 14 horas.** 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 06 de agosto de 2020, às 14 horas, e se encerrará em 27 de agosto de 2020, às 14 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. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições, ou decidirá pela formulada em primeiro lugar caso tenham iguais condições (Art. 891, parágrafo único, Artigo 895, §§ 1º ao 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>. [\[art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ\]](#).

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 (Artigo 892, § 2º, 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 (Artigo 843, 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 (Artigo 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 (Artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

10 - 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, 26 de junho de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CRISTIANE VIEIRA
JUÍZA DE DIREITO