



5ª VARA CÍVEL - FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos direitos (quitados) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da Executada **ELIANE APARECIDA ALVES DOS SANTOS (CPF Nº 215.363.378-89)**, seu cônjuge se casada for; dos cedentes: **EDUARDO GONÇALVES MARINI (CPF Nº 281.299.318-93)** e **FERNANDA GONÇALVES MARINI (CPF Nº 281.832.228-62)**, bem como dos credores: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**, **CARLOS AUGUSTO BORBONI (CPF Nº 143.877.928-33)** e **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (CNPJ Nº 03.190.167/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sérgio Elorza Barbosa de Moraes, da 5ª Vara Cível - Foro de Presidente Prudente, 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 Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAURA (CNPJ Nº 07.574.589/0001-80)**, em face de **ELIANE APARECIDA ALVES DOS SANTOS (CPF Nº 215.363.378-89)**, nos autos do **Processo nº 1004544-04.2015.8.26.0482**, 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 Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: Direitos do apartamento nº 602, localizado no Bloco nº 6 (seis) do Condomínio Residencial Laura, situado à Rua Luiz Carlos Ferrari nº 599, na cidade de Presidente Prudente, com a área útil de 44,7800m² - área de uso comum 12,6300 m² - área total de 57,4100m² - fração ideal no terreno de 57,7657m² - fração ideal de 0,50505%, competindo o direito de uso de uma vaga de garagem, em local coberto e numerada.

Dados do Imóvel				
Código Cartográfico nº		715768202		
Matrícula Imobiliária nº		37.802 1º Cartório de registro de imóveis de Presidente Prudente		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	28/04/17	Penhora	Proc. nº 0143400-25.2001.5.15.0057	Carlos Augusto Borboni

OBS 01: De acordo com o laudo de avaliação acostado às fls. 273/278, o referido Apartamento está localizado na Rua Luiz Carlos Ferrari, nº 599, sob o nº 602 no térreo do Condomínio Residencial Laura e é constituído por sala de estar, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, lavanderia e uma vaga de garagem coberta.

OBS 02: Embora tenha sido deferida a penhora dos direitos deste imóvel às fls. 220, ainda se encontra pendente a correspondente averbação na certidão de matrícula.

OBS 03: Em que pese constarem na matrícula do imóvel como proprietários do referido imóvel os Senhores Eduardo Gonçalves Marini e Fernanda Gonçalves Marini, estes cederam seus direitos à Sra. Eliane Aparecida Alves dos Santos (conforme fls. 82/85), que é a parte executada nos autos deste processo, e deram por quitada a obrigação da cessionária.



OBS 04: Haja vista ter sido realizada a penhora do imóvel (Processo nº 0143400-25.2001.5.15.0057) e averbada na Av. 05, fora realizado acordo entre as partes conforme informado às fls. 216/219 destes autos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 97.500,00 (Dez/2019 – fls. 295).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 99.837,84 (Set/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 2.664,33 (Set/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 39.001,01 (Set/2020 – fls. 310/314). De acordo com a petição de fls. 308/309, há outra ação judicial de cobranças de cotas condominiais vencidas, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de Presidente Prudente, processo sob o nº 1020747-02.2019.8.26.0482, o qual encontra-se com acordo homologado entre as partes.

02 - A 1ª Praça terá início no dia 30 de outubro de 2020, às 14 horas, e se encerrará no dia 03 de novembro de 2020, às 14 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 **03 de novembro de 2020, às 14 horas, e se encerrará em 24 de novembro 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 (Artigo 891, parágrafo único, Artigo 895, §§ 1º ao 8º do Código de Processo Civil).

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>. ([Artigo 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 (Artigo 892, § 2º do Código de Processo Civil).

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, do Código de Processo Civil).

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 (Artigo 884, IV e art. 892 do Código de Processo Civil).



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 (Artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil e Artigo 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 Código de Processo Civil)

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 (artigo 880, Código de Processo Civil). 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 (artigo 901, § 1º, Código de Processo Civil).

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Artigo 889, Parágrafo Único do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. SÉRGIO ELORZA BARBOSA DE MORAES
JUIZ DE DIREITO