



3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **BRUNO RODRIGUES GOUVEIA (CPF/MF Nº 147.439.948-70)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos terceiros interessados: **ITANGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 44.078.491/0001-69)**, **ROBERTO ZELLI (CPF/MF Nº 103.432.388-10)** e seu cônjuge **LISSANDRA APARECIDA SIMÕES (CPF/MF Nº 164.982.748-24)**, **PEDRO MASSAMI KIKUDOME (CPF/MF Nº 006.474.878-29)** e seu cônjuge **ILZA DE OLIVEIRA MUNHOZ KIKUDOME (CPF/MF Nº 023.066.338-94)**, **DOUGLAS FRANCISCO POLI (CPF/MF Nº 136.907.578-27)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)** e **ALEXANDRE CASTRO SANCHES (CPF/MF Nº 144.208.828-16)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme, da 3ª Vara Cível – Foro Regional VIII – Tatuapé, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 (Cotas Condominiais), ajuizada por **CONJUNTO RESIDENCIAL SERRA ALTA (CNPJ/MF Nº 00.763.542/0001-16)** em face de **BRUNO RODRIGUES GOUVEIA (CPF/MF Nº 147.439.948-70)**, nos autos do **Processo nº 1015779-90.2019.8.26.0008**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Itapura, nº 671, apto. 82, Edifício Serra de Bragança, Bloco “A”, Condomínio Residencial Serra Alta, Tatuapé, São Paulo/SP – CEP: 03310-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 82, localizado no 8º andar, Edifício Serra de Bragança, Bloco “A”, do Condomínio Residencial Serra Alta, situado no 27º Subdistrito - Tatuapé, na Cidade de São Paulo. Tendo 65,150m² de área privativa, 20,180m² de área real comum de garagem correspondente a uma vaga, 26,424m², 111,754m² de área real total e 1,3267% de fração ideal de terreno.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			054.049.0258-2	
Matrícula Imobiliária nº			282.516	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	25/04/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015779-90.2019.8.26.0008	Conjunto Residencial Serra Alta

OBS 01: O apartamento é constituído por sala de estar/jantar, varanda, 03 dormitórios (um reverterido em sala), banheiro, cozinha e área de serviço. O Edifício Serra de Bragança é composto de 02 (dois) elevadores (social e de serviço), áreas de lazer e circulação, jardins, sala de ginástica, 03 (três) salões de festa com sanitários, copa e cozinha, piscina descoberta (adulto e infantil), salão de jogos, playground, quadra poliesportiva, área de churrasqueira, sauna seca com 02 (dois) sanitários e vagas de garagem (Laudo de Avaliação às fls. 97/235).

OBS 02: Conforme documentos acostados às fls. 20/32, o referido imóvel foi transferido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra aos interessados Roberto Zelli e Lisandra Aparecida Simões, no qual houve a quitação integral da dívida (fls. 25). Tendo em vista a referida quitação, os promitentes compradores cederam os Direitos e Obrigações deste imóvel ao



Cessionário Pedro Massami Kikudome (fls. 26), que por sua vez, transferiu seus Direitos e Obrigações adquiridos ao Cessionário Bruno Rodrigues Gouvea, ora executado, que não registrou o imóvel em seu nome na correspondente Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 03: Considerando a informação prestada pelo proprietário tabular do imóvel (fls. 75) o contrato se encontra devidamente quitado, razão pela qual foi deferida a penhora da propriedade do imóvel (decisão de fls. 537 e termo de penhora às fls. 541).

OBS 04: Foi anotada a penhora no rosto dos autos (fls. 274/275), requerida pelo Conjunto Residencial Serra Alta, nos autos do Processo nº 1018552-79.2017.8.26.0008 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé no valor de R\$ 40.732,20 (Set/2020), conforme o deferido às fls. 233 destes autos.

OBS 05: Às fls. 438 foi anotada a penhora no rosto dos autos, por Alexandre Castro Sanches, nos autos do processo nº 0002017-55.2012.5.02.0471 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, no valor de R\$ 846.685,84 (Mar/2021).

OBS 06: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1013329-43.2020.8.26.0008) pelo Executado, objetivando o reconhecimento da nulidade de sua citação, sob o argumento de que não foi regularmente citado. Os embargos foram julgados intempestivos, e em sede recursal houve o provimento dos recursos para reconhecer a nulidade da citação e declarar nulo todos os atos processuais. Houve o trânsito em julgado em 23/06/2022.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 467.300,00 (Jun/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 97/235).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 588.598,75 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 39.665,32 (Mai/2023) – R\$ 38.497,57 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.167,75 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 36.862,52 de Débitos Condominiais (Ago/2022 – fls. 474/475). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 04 de julho de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 07 de julho de 2023, às 15 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 07 de julho de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 27 de julho de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, 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 (artigo 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 (artigo 884, IV e artigo 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 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 (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.

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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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, 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 (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 22 de maio de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
JUIZ DE DIREITO