



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CEMA EKIZIAN (CPF/ME Nº 101.548.728-90)**; bem como do terceiro interessado **CHARLES GARABET EKIZIAN (CPF/ME Nº 143.834.148-26)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, da 1ª Vara Cível – Foro Regional XV - Butantã, 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 Cobrança de Despesas de Condomínio pelo Procedimento Comum em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO VILLA CA D'ORO (CNPJ/ME Nº 02.015.855/0001-11)** em face de **CEMA EKIZIAN (CPF/ME Nº 101.548.728-90)**, nos autos do **Processo nº 0003716-96.2019.8.26.0704** (Processo Principal nº 1007469-78.2018.8.26.0704), e foi designada a venda dos bens descritos 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 – IMÓVEIS:

LOTE 01 – Localização do Imóvel: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Apartamento nº 22, Edifício Villa Ca D'oro, Vila Suzana, Butantã, São Paulo/SP, CEP: 05630-130 –
Descrição do Imóvel: O Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 161,3205m², a área comum de 124,1843m², perfazendo a área total construída de 285,5048m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,02522632.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	171.058.0086-1	
Matrícula Imobiliária nº	133.153	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	11/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003716-96.2019.8.26.0704	Condomínio Edifício Villa Ca D'oro

OBS 01: O apartamento é constituído de sala com 2 (dois) ambientes, 1 (uma) varanda, 1 (um) lavabo, 4 (quatro) dormitórios sendo 2 (dois) com suítes, 1 (um) banheiro, 1 (uma) copa, 1 (uma) cozinha, área de serviço com banheiro e dormitório. No condomínio há área de lazer, sendo composta por piscina, salão de festas e playground (Laudo de Avaliação às fls. 283/322).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 697.741,19 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 283/322-Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 699.859,75 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelo índice do E. TJ/SP.



LOTE 02 – Localização do Imóvel: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Edifício Villa Ca D'oro, Vila Suzana, Butantã, São Paulo/SP, CEP: 05630-130 – **Descrição do Imóvel:** Uma vaga de garagem sob nº 53, localizada no subsolo ou 1º pavimento do Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Professor Jose Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 10,3400m², a área comum de circulação de 3,9798m², perfazendo a área total construída de 14,3198m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00080845.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	171.058.0086-1	
Matrícula Imobiliária nº	133.238	18º Registro de Imóveis de São Paulo/ SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	11/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003716- 96.2019.8.26.0704	Condomínio Edifício Villa Ca D'oro

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 22.361,21 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 283/322-Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 22.429,11 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelo índice do E. TJ/SP.

LOTE 03 – Localização do Imóvel: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Edifício Villa Ca D'oro, Vila Suzana, Butantã, São Paulo/SP, CEP: 05630-130 – **Descrição do Imóvel:** Uma vaga de garagem sob nº 54, localizada no Subdistrito ou 1º pavimento do Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com área útil de 10,3400m², a área comum de circulação de 3,9798m², perfazendo a área total construída de 14,3198m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00080845.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	171.058.0086-1	
Matrícula Imobiliária nº	133.239	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	11/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003716- 96.2019.8.26.0704	Condomínio Edifício Villa Ca D'oro

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 22.361,21 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 283/322-Homologação às fls. 357/358).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 22.429,11 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelo índice do E. TJ/SP.

LOTE 04 – Localização do Imóvel: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Edifício Villa Ca D'oro, Vila Suzana, Butantã, São Paulo/SP, CEP: 05630-130 – **Descrição do Imóvel:** Uma vaga de garagem sob nº 55, localizada no Subdistrito ou 1º pavimento do Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com área útil de 10,3400m², a área comum de circulação de 3,9798m², perfazendo a área total construída de 14,3198m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00080845.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	171.058.0086-1	
Matrícula Imobiliária nº	133.240	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	11/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003716-96.2019.8.26.0704	Condomínio Edifício Villa Ca D'oro

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 22.361,21 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 283/322- Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 22.429,11 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelo índice do E. TJ/SP.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os quatro lotes acima descritos serão leiloados como um único lote, uma vez que todos se localizam no mesmo condomínio.

OBS 02: Os quatro lotes possuem o mesmo número de inscrição municipal perante a prefeitura.

Débitos Tributários: R\$ 179.786,76 (Nov/2022) – R\$ 171.158,14 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 8.628,62 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação de todos os lotes: R\$ 765.000,00 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 283/322- Homologação às fls. 357/358).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 767.322,75 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 53.157,59 de débitos condominiais e R\$ 9.760,71 de honorários advocatícios (Nov/2022 – Fls. 451).

02 - A Praça Única terá início em 23 de janeiro de 2023, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de fevereiro de 2023, às 16 horas e 30 minutos. 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 exhibir 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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, 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 novembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MÔNICA DE CASSIA THOMAZ PEREZ REIS LOBO
JUÍZA DE DIREITO