



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

12ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RONALDO LOTUFO (CPF Nº 010.886.648-30)** e **MAGALI APARECIDA ANDRADE DE OLIVEIRA GRANDE LOTUFO (CPF Nº 402.441.319-91)**; bem como dos interessados: **NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 47.444.229/0001-89)** e **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 57.132.417/0001-25)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando José Cúnico, da 12ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE (CNPJ/MF Nº 03.384.294/0001-64)**, em face de **RONALDO LOTUFO (CPF Nº 010.886.648-30)** e **MAGALI APARECIDA ANDRADE DE OLIVEIRA GRANDE LOTUFO (CPF Nº 402.441.319-91)**, nos autos do **Processo nº 0134481-42.2010.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos quitados 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Flávio de Melo, nº 156, Apto nº 91 - 09º andar do Edifício Natalie, Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP: 04117-130 - **Descrição do imóvel:** Direitos aquisitivos quitados do Apartamento sob o nº 91 no 9º andar do EDIFÍCIO NATALIE, situado na Rua Flávio de Melo, nº 156, no 9º subdistrito – Vila Mariana, com número de contribuinte: 039.082.0126-8 (antigo nº 039.082.0093-8), com a área real privativa de 82,040m², área real comum de 70,712m², nesta incluída a área referente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolo, área total construída de 152,752m² e fração ideal no terreno de 1,6667%.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	039.082.0126-8	
Matrícula Imobiliária nº	84.776	01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

OBS 01: Os executados adquiriram a Unidade 91 do Condomínio Natalie por meio de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (Fls. 54/61) junto aos Promitentes Vendedores: Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda e Diálogo Engenharia e Construção Ltda. O Referido contrato fora devidamente quitado (Fls. 674).

OBS 02: Em razão da não averbação do Contrato de Compra e Venda, fora deferido a penhora dos direitos aquisitivos quitados que os Executados possuem sobre o bem (fls. 408), entretanto a referida penhora ainda não foi averbada na Certidão de Matrícula do Imóvel.

OBS 03: Inscrição Imobiliária atualizada nº 039.082.0126-8 (Av. 04 da Matrícula nº 84.776 - 1º CRI de São Paulo).

OBS 04: O Condomínio é composto por portaria Hall Social, Hall de Circulação, Sala de ginastica, Sala de Jogos, Sala de Reunião, Piscinas Adulto e Infantil e Quadra Poliesportiva. A unidade nº 91 está localizado no 09º andar do edifício e dispõe de Hall entrada social, sala de estar, sala de jantar,



terraço, hall de circulação interno, 01 suíte, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, W.C e sacada. Possui também 02 vagas de garagem coletivas e indeterminadas (Laudo de Avaliação Fls. 533/607).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 592.000,00 (Jan/2019 – Fl. 577/578).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 677.997,56 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 48.537,51 (Jul/2021). Sendo R\$ 45.690,61 inscritos na dívida ativa relativos ao IPTU dos anos de 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 e; R\$ 2.846,90 relativos ao IPTU de 2021. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 90.184,77 (Fls. 347/353 – Set/2015). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em **30 de agosto de 2021, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 02 de setembro de 2021, às 15 horas e 30 minutos**. 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 02 de setembro de 2021, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 22 de setembro de 2021, às 15 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** 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 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> (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 (artigo 892, § 2º, 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC 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 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de julho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FERNANDO JOSÉ CÚNICO
JUIZ DE DIREITO