



13ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO/SP
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimações da executada **KELLY FELISMINA DE CAMPOS (CPF/MF Nº 336.972.638-62)** e seu cônjuge se casada for, bem como dos terceiros interessados **ELISETE ELIAS DA SILVA (CPF/MF Nº 046.427.364-17)** e **EDNELSON ELIAS DA SILVA (CPF/MF Nº 050.281.994-42)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Caio Moscariello Rodrigues, da 13ª Vara Cível - Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Extinção de Condomínio c/c Cobrança de Aluguéis, ajuizado por **JEFFERSON FELISMINO DE CAMPOS (CPF/MF Nº 365.767.288-59)** em face de **KELLY FELISMINA DE CAMPOS (CPF/MF Nº 336.972.638-62)** nos autos do **Processo nº 1047295-83.2018.8.26.0002**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Nuno Marques Pereira, 91, Bairro Capão Redondo, São Paulo – SP, CEP 05863-210.- **Descrição do Imóvel:** Atualmente se trata de três imóveis residenciais, localizados à Avenida Nuno Marques Pereira, 91. Anteriormente era descrito como sendo apenas um terreno situado à antiga Rua Jean Laurens, consistente no lote nº 11-B (parte do antigo lote nº 11) da quadra F, do Jardim Claride, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,25m de frente, por 26,82m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o olha, onde confronta com parte do lote nº 11; 27,25m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 12, tendo nos fundos 5,275m, onde confronta com o lote 5 e parte do lote 6, encerrando a área de 141,92m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	166.192.0060-4	
Matrícula Imobiliária nº	256.716	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS 01: Foi deferida a alienação particular do respectivo imóvel, tendo em vista que este foi recebido por herança por Kelly Felismina de Campos e Jefferson Felismino de Campos, através do inventário do Espólio de Josefa Felismina dos Santos, conforme fls. 8/25.

OBS 02: De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura de São Paulo, o imóvel possui 80m² de área construída. Todavia, conforme o disposto às fls. 84/94, foram construídas 03 (três) casas, sendo que: a casa 01, era utilizada como residência da Sra. Kelly Felismina de Campos; a casa 02 possui 03 (três) cômodos, banheiro e lavanderia (fls. 103) e a casa 03 possui 01 (um) cômodo, banheiro e lavanderia (fls. 106).

OBS 03: Eventual regularização junto aos Órgãos Públicos competentes será de responsabilidade do Arrematante.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 241.824,30 (Ago/2021 – Avaliação às fls. 185/190 – Homologação às fls. 207).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 262.343,97 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário).

02 - A Alienação Particular terá início em **30 de maio de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 30 de agosto de 2022, às 13 horas**. 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. Juiz 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, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Eventuais propostas de compra com outras condições serão submetidas à apreciação do MM. Juízo.

03 - A alienação será realizada 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 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 (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 ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do ato na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser informada 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 ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar



fraude em hasta pública (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 236/2016).

11 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto tributários, conforme 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 do 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 - 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.

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

São Paulo, 20 de abril de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES
JUIZ DE DIREITO