



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## 18ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CARLA DA SILVA SANTOS DARWICHE (CPF/MF Nº 140.480.038-79)** e seu cônjuge **OMAR DARWICHE (CPF/MF Nº 070.845.908-03)**, bem como do Credor Fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)** e do interessado: **CONDOMÍNIO CENTRAL PLACE (CNPJ/MF Nº 02.383.938/0001-63)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Caramuru Afonso Francisco, da 18ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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, ajuizada por **JOSÉ ALBERTO PAIVA GOUVEIA (CPF/MF Nº 128.343.868-20)** e **ELIANA GUARIGLIA GOUVEIA (CPF/MF Nº 166.113.728-81)** em face de **CARLA DA SILVA SANTOS DARWICHE (CPF/MF Nº 140.480.038-79)** e **OMAR DARWICHE (CPF/MF Nº 070.845.908-03)**, nos autos do **Processo nº 1111879-30.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos 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 dos Tapes, nº 56, bloco A, 16º andar, apartamento 164 – Condomínio Central Place – Cambuci, São Paulo/SP – CEP: 01527-050 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 164, localizado no 16º andar, bloco A, do Condomínio Central Place, com área real privativa de 56,55m², área real comum de 40,09m² (nesta incluída a área de 18,09m² referente a uma vaga individual e indeterminada) e 96,64 m² de área total e 0,3388% de fração ideal de terreno.

| Dados do Imóvel          |            |                      |                                                |                                                       |
|--------------------------|------------|----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            | 033.038.0013-8       |                                                |                                                       |
| Matrícula Imobiliária nº |            | 78.673               | 1º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo |                                                       |
| Ônus                     |            |                      |                                                |                                                       |
| Registro                 | Data       | Ato                  | Processo/Origem                                | Beneficiário / Observações                            |
| R.05                     | 23/06/2014 | Alienação Fiduciária | -                                              | Caixa Econômica Federal                               |
| Av. 06                   | 12/03/2020 | Penhora Exequenda    | Proc. nº 1111879-30.2016.8.26.0100             | José Alberto Paiva Gouveia e Eliana Guariglia Gouveia |

**OBS 01:** O apartamento é composto de 2 dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, sacada e 1 vaga de garagem.

**OBS 02:** O Edifício onde está localizado o apartamento, contém: portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas, piscinas, churrasqueira, parquinho infantil, academia, sauna seca e uma quadra de grama aos fundos. Possui, ainda, 22 (vinte e dois) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar, e área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento o uso de uma vaga.

**OBS 03:** O imóvel foi dado em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal em 20/06/2014, para garantia de um limite de crédito pré-aprovado no valor de R\$ 424.029,78.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 348.000,00 (Jan/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 690 /748 – Homologação às fls. 810).



**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 352.292,72 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 235.177,77 (Jun/2018 – fls. 121-122).

**02** - A 1ª praça terá início em **16 de junho de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 19 de junho 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 19 de junho de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 11 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 50% 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).

**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](http://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 6% (seis 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 6% (seis 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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, 03 de maio de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. CARAMURU AFONSO FRANCISCO**  
**JUIZ DE DIREITO**