



2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DUMARASAM ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA (CNPJ/MF Nº 13.590.222/0001-53)**, **WALDEMAR DOS SANTOS (CPF/MF Nº 038.881.858-15)**, e seu cônjuge, **ESMERALDA MARIA GABRIOLLI DOS SANTOS (CPF/MF Nº 334.858.788-39)**, ora executada; bem como dos credores: **CIRAGAN ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.895.140/0001-09)**, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO BENTO (CNPJ/MF Nº 57.735.268/0001-99)**, **JOELSON BISPO RAMOS DE SANTANA (CPF/MF Nº 436.051.838-24)**, **NELSON TABACOW FELMANAS (CPF/MF Nº 006.498.308-06)** e **LÚCIA FELMANAS AKERMAN (CPF/MF Nº 118.104.658-00)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite, da 2ª Vara Cível – Foro Regional IX – Vila Prudente, 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 **SUMARA BONANI VILELA ANDRADE (CPF/MF Nº 114.988.608-00)** em face de **DUMARASAM ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA (CNPJ/MF Nº 13.590.222/0001-53)**, **WALDEMAR DOS SANTOS (CPF/MF Nº 038.881.858-15)** e **ESMERALDA MARIA GABRIOLLI DOS SANTOS (CPF/MF Nº 334.858.788-39)**, nos autos do **Processo nº 1010500-91.2017.8.26.0009**, e foi designada a venda dos bens imóveis 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: Travessa Professor Luiz Alves Lobo, nº 5, Vila Diva – São Paulo/SP – CEP: 03345-007 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 55m² de área construída e 147m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, uma pequena casa e seu respectivo terreno, situados a Travessa Particular que sai da Avenida Vila Ema, s/nº, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, medindo o terreno 7,00m de frente para a referida Travessa Particular, por 21,00m da frente aos fundos, com a área total de 147,00m², confrontando de um lado com a Empresa de Terrenos Chácara Mafalda, de outro lado e fundos, com Carmo Zaccur, estando localizado a 39,60m de distância da esquina da Av. Vila Ema, no lado direito de quem dessa Avenida entra na mencionada Rua Particular.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			053.111.0001-1	
Matrícula Imobiliária nº			38.800	7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	11/07/2018	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1010500-91.2017.8.26.0009	Sumara Bonani Vilela Andrade
Av. 06	25/11/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1010500-91.2017.8.26.0009	Sumara Bonani Vilela Andrade
Av. 07	20/03/2020	Penhora	Proc. nº 1130677-39.2016.8.26.0100	Cigaran Administradora de Bens Imóveis LTDA
Av. 08	20/03/2020	Penhora	Proc. nº 1130677-39.2016.8.26.0100	Cigaran Administradora de Bens Imóveis LTDA



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

OBS: O imóvel é composto por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios, banheiro e garagem (Laudo de Avaliação às fls. 1086/1178).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 259.000,00 (Jun/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1086/1178). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.746, Apartamento nº 1.301 – Edifício São Bento, Bairro Tupi, Praia Grande/SP – CEP: 11703-650 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento 1.301, localizado décimo quarto andar ou décimo quinto pavimento, do Edifício São Bento, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.746, na Vila Noêmia, Praia Grande/SP. Tendo 329,86m² de área útil, 81,3849m² de área comum, 26,7600m² de área de garagem, 438,0049m² de área construída total, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas comum uma fração ideal equivalente a 4,2754% do todo, correspondendo-lhe os Box números 43 e 11.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			2.04.08.001.001.1301	
Matrícula Imobiliária nº			84.406	Registro de Imóveis de Praia Grande/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	26/11/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1010500-91.2017.8.26.0009	Sumara Bonani Vilela Andrade
Av. 03	04/07/2023	Penhora	Proc. nº 1002657-87.2021.8.26.0477	Condomínio Edifício São Bento

OBS: O apartamento é composto por sala, cozinha, área de serviços, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte e banheiro. O Condomínio Edifício São Bento contém portaria com interfone, entrada de garagem com portão automático, piscina, quadra poliesportiva e espaço gourmet com churrasqueira (Laudo de Avaliação às fls. 1086/1178).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 520.000,00 (Jun/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 1086/1178). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP

Débitos Tributários: R\$ 33.107,77 (Jul/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 19.035,51 de Débitos Condominiais e R\$ 2.164,11 de Honorários Advocatícios (Jan/2023 – Fls. 1085). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 19.340,63 (Jul/2023).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:



Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 453/458	Fls. 485	R\$ 401.495,86 (Nov/2019)	Proc. nº 1130677- 39.2016.8.26.0100/01	Cigaran Administradora de bens imó- veis LTDA
Fls. 617/624	Fls. 638	R\$ 33.500,00 (Fev/2020)	Proc. nº 1000487- 57.2018.5.02.0028	Joelson Bispo Ramos De Santana
Fls. 845/846	Fls. 847/848	R\$ 113.694,17 (Mar/2021)	Proc. nº 1061064- 87.2020.8.26.0100	Nelson Tabacow Felmanas e Lúcia Fel- manas Akerman
Fls. 1077/10 78	Fls. 1181	R\$ 21.199,62 (Jan/2023)	Proc. nº 1002657- 87.2021.8.26.0477	Condomínio Edifício São Bento

02 - A 1ª Praça terá início no dia **16 de outubro de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 19 de outubro de 2023 às 14 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 outubro de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 09 de novembro de 2023, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 65% 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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, 09 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE
JUÍZA DE DIREITO