



26ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPÓLIO DE EDGARD ALBERTO RABAY (CPF Nº 416.134.068-00)**, representado por seu herdeiros, **MARCELO ARAÚJO RABAY (CPF Nº 344.646.188-47)** ora inventariante, e seu cônjuge, se casado for; **ANA CLÁUDIA RABAY (CPF Nº 112.252.968-62)**, e seu cônjuge **NELSON ALVAREZ CASTILHO JÚNIOR (CPF Nº 057.505.498-01)**, e seu cônjuge, se casado for; **EDGARD ALBERTO RABAY FILHO (CPF Nº 130.154.628-30)**, e seu cônjuge, se casado for, bem como, para intimação do credor: **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CNPJ Nº 62.500.376/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Albertini Nani Viaro, da 26ª 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 Execução de Título Extrajudicial de Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUARTIER LATIN (CNPJ Nº 67.148.536/0001-20)**, em face de **ESPÓLIO DE EDGARD ALBERTO RABAY (CPF Nº 416.134.068-00)**, representado por seu inventariante **MARCELO ARAÚJO RABAY (CPF Nº 344.646.188-47)** e **MARIA LÚCIA ARAÚJO (CPF Nº 413.728.329-04)**, nos autos do **Processo nº 1066817-64.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Apartamento Número 83, localizado no 8º andar do Edifício Quartier Latin, situado à Rua Frei Caneca, nº 444, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 49,36m², área comum de 42,68m² encerrando a área total de 92,04m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3862% no terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 (uma) vaga na garagem coletiva no edifício, com auxílio de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		010.025.0738-3	Contribuinte anterior: 010.025.0060-5	
Matrícula Imobiliária nº		60.189	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	12/09/91	Hipoteca	-	Construtora Reitzfeld LTDA e Incorporação, Comércio e Participações LTDA.
Av. 03	12/09/91	Cessão de Direitos Creditórios de Hipoteca	-	Companhia Real de Crédito Imobiliário
Av. 04	10/09/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 1066817-64.2016.8.26.0100	Condomínio Ed. Quartier Latin

OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação às fls. 300/352 o condomínio é constituído por um bloco único com 12 andares, sendo 6 unidades por andar, 2 elevadores, salão de festas, quadra poliesportiva, cantinho de recreação infantil e sala de ginástica. A unidade 84, possui 01 sala; 02 dormitórios; 01 banheiro; 01 cozinha; área de serviço e uma vaga de garagem.

OBS 03: Foi formalizada penhora no rosto dos autos deste feito, oriunda do Processo nº 1075522-80.2018.8.26.0100, da 18ª Vara Cível, do Foro Central Cível (fls. 287/288). O favorecido pela penhora realizada é o próprio Condomínio Edifício Quartier Latin.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 400.000,00 (jan/2020 – fls. 321).

Valor atualizado de Avaliação do imóvel: R\$ 400.235,80 (jun/2020). O valor do imóvel será atualizado até o encerramento das praças do leilão.

Débito Tributários: R\$ 2.178,46 (Jun/2020), sendo R\$ 1.008,91 referente aos débitos tributários em relação ao exercício de 2020, não inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.169,55 referente aos débitos tributários inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 19.061,15 (fev/2019 - Fl. 120).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de agosto de 2020, às 14 horas**, e se encerrará no dia **13 de agosto de 2020, 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 **13 de agosto de 2020, às 14 horas, e se encerrará em 03 de setembro de 2020, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior 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 iguais condições, ou decidirá pela formulada em primeiro lugar caso tenham iguais condições (Art. 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>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 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 (Artigo 892, § 2º do CPC).

05 - 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, do CPC).

06 - 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 (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – 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, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



08 - 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 (Art. 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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)

12 - 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, estas serão levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

13 - 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) 98513-2959. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

14 - 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, 01 de julho de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FELIPE ALBERTINI NANI VIARO
JUIZ DE DIREITO