



2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **NELSINO MARQUES MENDONÇA (CPF/MF nº 095.687.208-55)** e seu cônjuge **ALINE CRISTINA RIBEIRO MENDONÇA (CPF/MF nº 311.535.028-79)**, bem como o credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Déborah Lopes, da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, 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 **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (CNPJ/MF nº 61.464.749/0001-84)** em face de **NELSINO MARQUES MENDONÇA (CPF/MF nº 095.687.208-55)**, nos autos do **Processo nº 0010312-66.2013.8.26.0006**, 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 Willis Roberto Banks, nº 401, apartamento nº 133, Torre 1, Edifício Dream, Bairro Parque Maria Domitila, São Paulo/SP, CEP: 05128-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 133, localizado no 13º pavimento Tipo da "Torre 1" - "Edifício Dream", integrante do "Condomínio Side Park", situado na Rua Willis Roberto Banks nº 401, no 31º subdistrito Pirituba, possui área privativa de 61,300m², área comum de 60,836m² (coberta de 32,865m² + descoberta de 27,971m²) já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem (sendo 01 vaga pequena descoberta, numerada e designada como "P77" e 01 vaga pequena coberta, numerada e designada como "P76", localizadas no segundo subsolo) perfazendo a área total de 122,136m², correspondendo a fração ideal de 0,0050128 do terreno, área total construída de 94,165m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		078.412.0527-9		16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP
Matrícula Imobiliária nº		131.423		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	26/03/2007	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 03	13/12/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0010312-66.2013.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais LTDA

OBS 01: O Condomínio "Side Park" é composto por 03 (três) blocos, sendo 04 (quatro) apartamentos por andar, com 17 (dezessete) pavimentos cada, 02 (dois) elevadores e 01 (um) subsolo, bem como piscina, salão de jogos, playground e quadra poliesportiva. O apartamento é constituído por 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sacada, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, e 01 (uma) área de serviço (Laudo de Avaliação às fls. 531/587).

OBS 02: A unidade autônoma está Alienada Fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal, (averbação nº 02 da Matrícula Imobiliária), razão pela qual fora deferida a penhora dos direitos do imóvel às fls. 257/258. O saldo devedor da alienação fiduciária é de R\$ 40.472,90 (Dez/2018 - fls. 508).



OBS 03: Está reservado 50% (cinquenta por cento) do produto da alienação do referido imóvel a senhora Aline Cristina Ribeiro Mendonça, mediante determinação proferida nos Embargos de Terceiro (Processo nº 1006093-51.2017.8.26.0006), conforme Decisão de fls. 584.

OBS 04: Foi anotada a penhora no rosto dos autos às fls. 654, no valor de R\$ 634.399,44 (Jul/2018) pela empresa Centerleste Empreendimentos Comerciais LTDA, em razão da Decisão proferida no processo nº 0007866-51.2017.8.26.0006, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional VI - Penha de França.

OBS 05: A parte executada impugnou a penhora do imóvel alegando ser bem de família (fls. 266/269), no entanto, a referida impugnação foi rejeitada pelo MM. Juiz, conforme Decisão de fls. 326.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 432.303,01 (Mar/2019 – Laudo de Avaliação às fls. 588/644).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 557.624,20 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Exequendo: R\$ 194.272,34 (Maio/2018 - fls. 384).

02 - A 1ª praça terá início em **08 de maio de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 11 de maio de 2023, às 14 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 11 de maio de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 31 de maio de 2023, às 14 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 (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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). 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 expe-



didos 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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, 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, 21 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. DEBORAH LOPES
JUÍZA DE DIREITO