



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE INDAIATUBA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CINTIA ROSA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 353.591.728-00)**, e seu cônjuge se casada for, bem como o credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)** e **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50)**.

O MM. Juízo de Direito Dr. Sérgio Fernandes, da 2ª Vara Cível do Foro de Indaiatuba, 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INGÁ (CNPJ/MF Nº 24.146.853/0001-02)** em face de **CINTIA ROSA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 353.591.728-00)**, nos autos do **processo nº 1001175-83.2019.8.26.0248**, e foi designada a venda dos direitos 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- Localização do Imóvel: Direitos do Apartamento nº 22, segundo andar, localizado no BLOCO 11 do “Condomínio Residencial Ingá”, situado à Rua da Murta do Campo, nº 138, Pq. Campo Bonito, Indaiatuba – São Paulo, SP, CEP 13349-054 - **Descrição da Matrícula:** Direitos quitados de um apartamento sob o nº 22, localizado no segundo pavimento do bloco 11 do Conjunto Residencial denominado “Condomínio Residencial Ingá”, situado na Rua Murta do Campo nº 138, na cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: **DEPENDÊNCIAS:** sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; **ÁREAS:** área construída privativa de 51.150 m², área construída de Uso Comum de 5,920 m², Área Construída Total de 57,070 m². Fração Ideal do Terreno de 0,3472% ou 73,9542.

Dados do Imóvel		
Cadastro Imobiliário nº	5240.0397.0-0	
Matrícula Imobiliária nº	108.108	Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba – SP.

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	23/11/16	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal
Av. 05	23/11/16	Restrições	-	Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

OBS 01: Conforme averbação 02, verifica-se que o imóvel descrito na matrícula nº 108.108, está atualmente cadastrado sob o nº 5240.0397.0-0.

OBS: 02: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 198/213), a entrada do bloco de apartamentos possui porteiro, porta de vidro para acesso a escada, hall de entrada e uma vaga de garagem descoberta. Contudo, o “Condomínio Residencial Ingá” não possui elevador. O apartamento é composto por 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, lavanderia ao lado da cozinha (não possui varanda) e uma vaga de garagem descoberta.



OBS 03: Em que pese tenha sido deferida a penhora dos direitos do imóvel, conforme consta à decisão de fls. 150, esta não se encontra averbada na certidão de matrícula do referido imóvel.

OBS 04: De acordo com o Registro 04 da Certidão de Matrícula, a Caixa Econômica Federal concedeu um valor de R\$ 7.200,00 em 2016 à título de financiamento bancário garantido por Alienação Fiduciária do imóvel descrito neste edital.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00 (Mar/2021 – fls. 198/213). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até o dia 25 de março de 2021. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 11.860,67 (fls. 229 – Mar/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **03 de maio de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 06 de maio de 2021, às 16 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 06 de maio de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 27 de maio de 2021, às 16 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% 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 diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e 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> (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 (artigo 892, § 2º, 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 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 24, Provimento nº 1625/09).

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 débitos condominiais (que possuem *natureza propter rem*) 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 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 do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 31 de março de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. SÉRGIO FERNANDES
JUIZ DE DIREITO