



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MARIA APARECIDA DE SOUZA (CPF/MF Nº 080.388.308-06)** e **ESPÓLIO DE ROBERTO DE SOUZA (CPF/MF Nº 080.388.308-06)**, bem como os herdeiros **HAROLDO SOUZA (CPF Nº Desconhecido)** e **REINALDO (CPF e sobrenome desconhecido)**; da terceira interessada **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**; e do credor **ITAÚ UNIBANCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Jomar Juarez Amorim, da 2ª Vara Cível – Foro Regional III – Jabaquara, 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 Cobrança – Rito Sumário, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAMBOYANT (CNPJ/MF Nº 66.057.357/0001-14)** em face de **MARIA APARECIDA DE SOUZA (CPF/MF Nº 080.388.308-06)** e **ESPÓLIO DE ROBERTO DE SOUZA (CPF/MF Nº 080.388.308-06)**, nos autos do **Processo nº 0018875-78.2001.8.26.0003**, 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 nº 101, localizado no 10º pavimento do “Edifício Flamboyant”, Bloco 01, situado à Rua Alessandro Alberti nº 60, Avenida Alberto Fontana e Viela Cinco, na Saúde – 21º Subdistrito. O imóvel possui a seguinte metragem: área real total de 99,1178m², área real de uso privativo de 52,8570m², área real de uso comum ao bloco 46,260m², fração ideal no terreno e nas coisas comuns do edifício 1,92308%. Cabendo-lhe o direito à guarda de um automóvel de passeio de porte médio, sem local determinado ou demarcado na garagem coletiva, localizada no nível do pavimento térreo.

		Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº		157.217.0238-8		
Matrícula Imobiliária nº		106.441	14º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	01/07/1991	Hipoteca	-	Cobansa – Construtora e Comercial Bandeirantes LTDA
AV. 06	01/07/1991	Cessão e transferência de direitos creditórios da Hipoteca	-	Itaú Unibanco S.A.

OBS. 01: De acordo com o Laudo de avaliação, o condomínio é composto por 13 andares, portaria com segurança 24h, salão de festas, sala de ginástica, playground e sala de jogos. O apartamento possui sala de estar jantar, 2 dormitórios, WC social, área de serviço e 1 vaga de garagem.

OBS. 02: Conforme consta às fls. 208/210, o referido imóvel foi penhorado na Execução Hipotecária proposta pelo Banco Itaú S/A, processo nº 00.616080-8/2000, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara.

OBS 03: Embora o imóvel tenha sido arrestado às fls. 249, ainda se encontra pendente a correspondente averbação na certidão de matrícula.



OBS 04: De acordo com o artigo 830, § 3º do Código Civil, aperfeiçoada a citação e transcorrido o prazo de pagamento, o arresto converter-se-á em penhora, independentemente de termo.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 199.000,00 (Out/2017 – Homologação às fls. 628).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 219.327,34 (Set/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 19.340,80 (Out/2020). Todos os débitos tributários estão inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 206.147,26 (fls. 549/551 – Ago/2016). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 16 de novembro de 2020, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 19 de novembro de 2020, às 15 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 19 de novembro de 2020, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de dezembro de 2020, às 15 horas e 30 minutos.** 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 apresentadas, por escrito, nos autos do processo até o início do segundo leilão, 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, 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 - 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).

06 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado da seguinte forma: 20% do lance a título de caução no prazo de até 24 horas da realização do leilão, e o restante no prazo de 15 dias, ambos através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Artigos 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 depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão.

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 (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.

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, CNJ).

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 - 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).

12 - 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).

13 - 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.

14 - 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) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - 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, 09 de outubro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOMAR JUAREZ AMORIM
JUIZ DE DIREITO