



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) Direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARTA DE LIMA SILVA NASCIMENTO (CPF/MF Nº 002.357.265-59)** e seu cônjuge executado **WILLIAM NASCIMENTO DE ARAUJO (CPF/MF Nº 912.911.785-20)**, bem como o credor **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini, da 3ª 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 Execução contra devedor solvente ajuizada por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILA MORAES (CNPJ/MF Nº 55.067.581/0001-70)** em face de **MARTA DE LIMA SILVA NASCIMENTO (CPF/MF Nº 002.357.265-59)** e **WILLIAM NASCIMENTO DE ARAUJO (CPF/MF Nº 912.911.785-20)**, nos autos do **Processo nº 1015302-87.2016.8.26.0003**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Apartamento nº 32, localizado no pavimento tipo BLOCO E, Conjunto Residencial Vila Moraes, Rua Simão Lopes, nº 1.504 - Vila Moraes – São Paulo – SP, CEP 04167-900. **Descrição do Imóvel:** Um apartamento contendo uma área útil de 58,61m², uma área comum de 30,48m², perfazendo a área total de 89,09m², e a fração ideal de 0,32051282050% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, correspondendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada do tipo descoberta, em estacionamento coletiva, área esta, inclusa na área comum do condomínio.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº	048.375.0301-2			
Matrícula Imobiliária nº	67.214			14º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 11	30/09/2010	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
AV. 12	20/09/2017	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1015302- 87.2016.8.26.0003	Condomínio Conjunto Resi- dencial Vila Moraes

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 165/191), o condomínio é constituído por 06 blocos com 13 pavimentos tipo, sendo 04 unidades por andar, perfazendo 312 apartamentos. A unidade leiloada é composta de sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

OBS 02: De acordo com a planilha de débitos juntado pela credora Caixa Econômica Federal (fls. 431), sobre o imóvel recai um saldo devedor de Alienação Fiduciária no importe de R\$ 172.059,34, atualizado até maio de 2021.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 238,550,00 (Jan/2019 – Avaliação às fls. 165/191).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 275.989,90 (Ago/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



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

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 38.991,47 (Ago/2021), sendo R\$ 31.292,30 de débitos condominiais (*propter rem*) e R\$ 7.699,17 referente despesas processuais. Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em **28 de setembro de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 01 de outubro 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 01 de outubro de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 21 de outubro de 2021, às 16 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação.

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 (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 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 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.

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 agosto de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI
JUÍZA DE DIREITO