



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARUJÁ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EDICÉLIO MARQUES BISPO (CPF/MF Nº 063.635.808-97)**, e seu cônjuge, **VERA LUCIA ALTERO BISPO (CPF/MF Nº 569.556.008-00)**, bem como dos credores **ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001)**, **MAGIFE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 45.059.755/0001-08)**, representada por seus sócios **FILENA GIL FERNANDES (CPF/MF Nº 031.442.408-34)** e **MAURO GIL FERNANDES (CPF/MF Nº 017.777.188-72)**, **NACIONAL CIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF Nº 62.817.416/0001-54)** e **UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS (CNPJ/MF Nº 33.700.394/0001-40)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, da 3ª Vara Cível - Foro de Guarujá, 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 Ordinária de Cobrança, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARACÁ I (CNPJ/MF Nº 55.685.051/0001-96)** em face de **EDICÉLIO MARQUES BISPO (CPF/MF Nº 063.635.808-97)** e **VERA LUCIA ALTERO BISPO (CPF/MF Nº 569.556.008-00)**, nos autos do **Processo nº 0003990-14.2020.8.26.0223**, tendo como nº de processo principal o 1000487-02.2019.8.26.0223, 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- Localização do Imóvel: Apartamento nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Residencial Maracá I, situado à Rua Colômbia nº 413, na Praia da Enseada, na cidade de Guarujá/SP, CEP 11440-360 - **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Residencial Maracá I, situado à Rua Colômbia nº 413, na Praia da Enseada, na cidade, município e comarca de Guarujá-SP; contendo a área útil ou privativa de 89,5200ms², área comum de 15,3803ms², encerrando a área de 104,9003ms², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas comuns do condomínio, uma fração ideal de 4,8968% do todo, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall por onde tem sua entrada e apartamento de final “1” do andar, pelo lado direito com as escadarias e apartamento de final “3” do andar, pelo lado esquerdo com o recuo lateral aéreo de construção e, pelos fundos com o recuo aéreo de construção e, pelos fundos com o recuo aéreo da construção; sendo que é de propriedade deste apartamento e ao mesmo fica vinculado a vaga de garagem sob nº 01.

Dados do Imóvel				
Lançamento Municipal nº		3-0136-019-008		
Matrícula Imobiliária nº		61708	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	18/01/1988	Hipoteca	-	Magife Comércio, Construções e Incorporações LTDA
AV. 03	18/01/1988	Cédula Hipotecária Integral	-	Nacional CIA de Crédito Imobiliário
AV. 04	24/07/2009	Penhora	Proc. nº 0011471-82.2007.8.26.0223	Unibanco - União de Bancos Brasileiros
AV. 05	09/03/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003990-14.2020.8.26.0223	Condomínio Residencial Maracá I



OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 92/120), o apartamento está em bom estado de conservação e é composto por 08 cômodos, sendo: 01 sala de dois ambientes, 01 cozinha, 01 área de serviços, 01 dormitório de serviços, 01 hall de distribuição, 02 dormitórios (sendo uma suíte) e 01 banheiro social. O apartamento possui direito de uso de 01 vaga na garagem coletiva.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 232.500,00 (Fev/2021 – Homologação às fls. 159).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 235.039,39 (Mar/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 34.774,69 (Abr/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 22.033,95 (Mar/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 17 de maio de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 20 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 20 de maio de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 09 de junho de 2021, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar 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 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 - 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 (artigos 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, 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 09 de abril de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO