



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE OSASCO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAULO SOUZA DANEU (CPF/MF Nº 696.377.688-15)** e seu cônjuge **ELIANA APARECIDA CARVALHO DANEU (CPF/MF Nº 083.504.238-38)**, bem como do interessado: **MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ/MF Nº 46.523.171/0001-04)** e do credor hipotecário: **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Cristina Ribeiro Bonchristiano, da 3ª Vara Cível - Foro de Osasco, 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 de Despesas Condominiais, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUBTENENTE PAULO DIEGO (CNPJ/MF Nº 60.546.728/0001-45)** em face de **PAULO SOUZA DANEU (CPF/MF Nº 696.377.688-15)** e **ELIANA APARECIDA CARVALHO DANEU (CPF/MF Nº 083.504.238-38)**, nos autos do **Processo nº 0026840-35.2019.8.26.0405**, tendo como Processo Principal nº 0006647-87.2005.8.26.0405, e foi designada a venda 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: Rua Laranjeira nº 88 (antigo nº 174), apartamento nº 42, do 4º pavimento do tipo B, do Bloco 04, do Condomínio Residencial Subtenente Paulo Diego - Cidade das Flores, Osasco - SP, CEP: 06184-020 – **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 42, do 4º pavimento do tipo B, do Bloco 04, do Condomínio Residencial Subtenente Paulo Diego, situado na antiga Rua Dois, nº 174, quadra M, integrante do Conjunto Residencial Morro do Farol (atual Rua Laranjeira, 88 - Cidade das Flores, Osasco – SP), na cidade de Osasco, o qual possui a área útil de 76,040000m², área comum de 4,403125m². Área total de 80,443125m², e uma fração ideal no terreno de 0,63482804%, confronta pela frente com hall de circulação do pavimento; lado direito com área livre; lado esquerdo com apartamento de final 01 do pavimento, e nos fundos com área livre. A este apartamento, corresponde uma vaga indeterminada, no estacionamento coletivo, do tipo descoberta, área está inclusa na área comum da unidade.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		23223.13.11.0001.00000.8		
Matrícula Imobiliária nº		38.608	1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	02/07/1984	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
AV. 04	31/08/2009	Penhora Exequenda	Proc. nº 0006647-87.2005.8.26.0405	Condomínio Residencial Subtenente Paulo Diego.

OBS 01: Conforme consta no Laudo de Avaliação acostado aos autos (fls. 319/339), o imóvel possui área privativa que é composta por sala, 3 dormitórios, banheiro social, área de circulação, cozinha e área de serviço. Já a área comum é constituída de hall do andar, escadaria, hall social. Ademais, o condomínio é composto por oito Blocos de 4 pavimentos (Térreo + 3 andares) com quatro apartamentos por andar; sem elevadores e uma vaga de estacionamento por apartamento. Ainda conta com gás encanado, portaria, playground, quadra poliesportiva e área verde.



OBS 02: Há uma Ação de Execução Fiscal movida pela Prefeitura Municipal de Osasco, a qual tramita sob o nº 1506692-31.2016.8.26.0405, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública do Foro de Osasco, para cobrança do IPTU dos anos de 2011 a 2020, no importe de R\$ 16.735,17, atualizado até o mês de outubro de 2020, conforme conta às fls. 413/414. Em nova consulta com a prefeitura de Osasco, o valor perfaz em R\$ 18.881,55, atualizado até o mês de julho de 2021.

OBS 03: Às fls. 415 destes autos, fora anotada a reserva dos valores devidos ao Município de Osasco. Após, o município se manifestou novamente às fls. 479/481, informando que o valor atualizado da dívida do imóvel perfaz R\$ 19.681,49 (Jun/2021).

OBS 04: Às fls. 533 dos presentes autos fora deferido o pedido de reserva de valores em favor do credor fiduciário Banco Bradesco S.A., o qual requereu habilitação de crédito no valor de R\$ 33.192,37 (Jul/2021).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 204.885,36 (Nov/2019 – fls. 321/339).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 228.550,84 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 19.681,49 (Jun/2021 – Fls. 479/481). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 255.383,71 (Abr/2021 – às fls. 446/457). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da Arrematação.

02 - A 1ª praça terá início em **10 de setembro de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de setembro de 2021, às 15 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 13 de setembro de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 04 de outubro de 2021, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação.

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.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 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 desse 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, 30 de julho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO
JUÍZA DE DIREITO