



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO DE RIBEIRÃO PRETO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **VILMA APARECIDA DE ANDRADE (CPF/MF Nº 071.648.898-13)** e seu cônjuge, se casada for, bem como a interessada: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Cassio Ortega de Andrade, da 3ª Vara Cível – Foro de Ribeirão Preto, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 VITTA VILA VIRGINIA I (CNPJ/MF Nº 17.093.578/001-32)** em face de **VILMA APARECIDA DE ANDRADE (CPF/MF Nº 071.648.898-13)**, nos autos do **Processo nº 1046581-03.2017.8.26.0506**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Paulo de Frontim, nº 2005, Apto. nº 23, Torre 1 - Bloco A, Condomínio Residencial Vitta Vila Virgínia, Jardim Maria Goretti, Ribeirão Preto/SP - CEP 14030-335 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 23, Torre 1 - Bloco A, Condomínio Vitta Vila Virginia I, Rua Paulo de Frontim nº 2.005. Apartamento nº 23, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, Torre 1, Bloco A, do Condomínio Vitta Vila Virginia I, situado neste município, na Rua Paulo de Frontim nº 2.005, com área real total de 49,4244 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,4644 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00168919, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			434-24-13-1	
Matrícula Imobiliária nº			151.363	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	06/02/2017	Consolidação da Propriedade Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 04	15/02/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 1046581-03.2017.8.26.0506	Condomínio Vitta Vila Virginia I

OBS 01: O referido imóvel possui 42,96 m² de área constituído de 02 (dois) dormitórios, 01 sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 (uma) vaga de garagem indeterminada. Já o condomínio possui 58,91 m² de terreno possui piscinas, área de churrasco, quadra poliesportiva e portaria 24 horas (Laudo de Avaliação às fls. 215/239).

OBS 02: Conforme Av. 01 da Matrícula Imobiliária, há alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, contudo, foi penhorada a propriedade do imóvel em virtude da natureza do débito exequendo que é *propter rem* (débito condominial), sendo que os débitos condominiais e os débitos da alienação fiduciária ficarão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 908, § 1º do CPC e Termo de Penhora às fls. 151).



OBS 03: Foi consolidada a propriedade fiduciária, conforme Av. 03 da Matrícula Imobiliária, nos termos do artigo 26-A, § 1º da Lei 9.514/97, todavia, em virtude da natureza do débito exequendo (débito condominial/*propter rem*), o imóvel continua fazendo frente a dívida exequenda.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 130.000,00 (Fev/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 215/239 - Homologação às fls. 248/250).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 136.381,66 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 159,37 (Jul/2022) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 11.256,47 (Fev/2018 – fls. 131)

02 - A 1ª praça terá início em **10 de outubro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de outubro de 2022, às 13 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 13 de outubro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 03 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 ainda que haja desistência da arrematação. No caso de pagamento da dívida exequenda, remição da execução ou acordo celebrado entre as partes após a



publicação do edital de leilão, deverá ser efetuado também o pagamento da comissão ao leiloeiro, que importará em 2% (dois por cento) do valor total da avaliação ou 20% (vinte por cento) do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida, ainda, no caso de haver adjudicação, o adjudicante pagará ao leiloeiro a comissão de 2% (dois por cento) do valor da avaliação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de fls. 248/250, 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, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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 celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CASSIO ORTEGA DE ANDRADE
JUIZ DE DIREITO