



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

40ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE NERCY MARIA SOARES SILVA (CPF/MF Nº 700.342.818-00)**, na pessoa de seu cônjuge e também executado: **GERALDO FRANCISCO SILVA (CPF/MF Nº 406.380.658-87)** e **CRISTINA REZENDE MARIA (CPF/MF Nº 035.488.148-59)**, e seu cônjuge se casada for, bem como o Credor Hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**, do terceiro interessado: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri, da 40ª Vara Cível – Foro de Central Cível, 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 Cobrança de Cotas Condominiais Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PACAEMBU (CNPJ/MF Nº 53.833.059/0001-27)** em face de **ESPÓLIO DE NERCY MARIA SOARES SILVA (CPF/MF Nº 700.342.818-00)**, na pessoa de seu cônjuge e também executado: **GERALDO FRANCISCO SILVA (CPF/MF Nº 406.380.658-87)** e **CRISTINA REZENDE MARIA (CPF/MF Nº 035.488.148-59)**, nos autos do **Processo nº 0214471-19.2009.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem imóvel 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: Avenida General Olímpio da Silveira nº 528, Apartamento nº S.102, Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP: 01150-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº S.102, situado no 1º Subsolo do Edifício Pacaembu, com 61,04m² de área útil, situado na Avenida General Olímpio da Silveira, nº 528, no 35º subdistrito-Barra Funda; apartamento esse com uma quota de 0,81% do terreno, no qual se assenta o edifício, bem como uma parte ideal de 1/53 na copropriedade do 2º subsolo, destinado à garagem e na dos dois apartamentos destinados ao zelador e aos empregados da administração do Edifício, inclusive na do armazém, nº 5, situado no 1º subsolo, tendo o apartamento S.102, vestíbulo, corredor, sala, um dormitório, dois banheiros e área de serviço e divide pela frente com a escadaria do prédio e elevador, pelo lado direito com a Avenida Pacaembu, pelo lado esquerdo com o pátio interno do edifício e pelos fundos com terreno de Germaine Lucie Burchard.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			020.044.0002-1	
Matrícula Imobiliária nº			2.521	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	21/11/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0214471-19.2009.8.26.0100	Condomínio Edifício Pacaembu
Av. 09	21/11/2019	Penhora	Proc. nº 0214471-19.2009.8.26.0100	Condomínio Edifício Pacaembu

OBS 01: O condomínio é constituído de 2 apartamentos no subsolo, 1 apartamento no térreo e 50 apartamentos do 2ª ao 11ª andar sendo 5 unidades por andar, perfazendo 53 apartamentos. O apartamento é composto por sala de estar, um dormitório, 2 banheiros e área de serviço e uma vaga de garagem (Laudo de Avaliação Fls. 576/606).



OBS 02: A executada Cristina apresentou exceção de pré-executividade alegando litispendência, todavia, a exceção foi rejeitada (Fls. 317/319). Da referida decisão, foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2133018-93.2017.8.26.0000), todavia, perdeu seu objeto nos termos da decisão de Fls. 568. Ocorreu o trânsito em julgado em 27/09/2019 (Fls. 570).

OBS 03: Após o deferimento da penhora, a executada impugnou, todavia, tal impugnação foi rejeitada visto que não há razões para nulidade (Fls. 460/461). Após a realização da Avaliação, a executada impugnou o Laudo, no entanto, o Laudo de Avaliação foi homologado (Fls. 711). Da referida decisão foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2037230-47.2020.8.26.0000), o qual foi negado provimento. Foram interpostos diversos recursos em segundo grau e todos foram improvidos. Ocorreu o trânsito em julgado em 16/08/2022.

OBS 04: Há uma Ação de Cobrança Condominial (Processo nº 0249556-37.2007.8.26.0100), ajuizada por Condomínio Edifício Pacaembu, ora exequente, sendo que o débito exequendo perfaz o montante de R\$ 45.846,71 (Jul/2023). Às fls. 757 foi deferida a anotação da penhora no rosto dos autos.

OBS 05: Nos termos da R. 06 da matrícula imobiliária, consta que o imóvel está hipotecado junto à Caixa Econômica Federal. Em manifestação às Fls. 1071, o Credor informar que o Contrato havia sido transferido para outro credor, qual seja: Empresa Gestora de Ativos S/A (Fls. 1079/1080), mas que tal cessão foi rescindida (Fls. 1310). Há nos autos a informação de liquidação do Contrato de Hipoteca (Fls. 1288/1289). Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 315.000,00 (Mai/2019 – Avaliação às Fls. 576/606 – Homologação às Fls. 711).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 407.008,80 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 194.081,55 de Débitos Condominiais e R\$ 33.231,72 de Honorários Advocatícios (Ago/2023). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 1239).

02 - A 1ª praça terá início em 10 de novembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de novembro de 2023, 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 13 de novembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 06 de dezembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 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. 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, 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento



CSM nº 1625/2009). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 1239), 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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.

16 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI
JUIZA DE DIREITO