



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL – FORO DE SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JEFFERSON RICARDO MARTINIANO (CPF/MF Nº 356.063.028-29)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos interessados: **INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SAO PAULO – IPESP (CNPJ/MF Nº 61.024.170/0001-09)**, **ESPÓLIO DE CLAUDEMIRA FLORIANO DE TOLEDO MARTINIANO (CPF/MF Nº 003.202.708-74)**, **ESPÓLIO DE APARECIDO MARTINIANO (CPF/MF Nº 662.039.298-91)**, **ESPÓLIO DE MARCOS FLORIANO TOLEDO (CPF/MF Nº 010.826.268-56)**; e dos credores **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)** e **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.392.130/0007-03)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, da 4ª Vara Cível – Foro de Santana, 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 pelo Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS (CNPJ/MF Nº 57.000.283/0001-99)** em face de **JEFFERSON RICARDO MARTINIANO (CPF/MF Nº 356.063.028-29)**, nos autos do **Processo nº 0125427-15.1997.8.26.0001**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos 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 Joaquim Jose da Cruz Secco, nº 15, Apto. nº 84, Bloco D, Jardim Dona Leonor Mendes de Barros, São Paulo - SP, CEP 02345-030 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 84, localizado no 8º pavimento do Bloco D, do Conjunto Habitacional Eucaliptos, situado à Rua Joaquim Jose da Cruz Seco, nº 15, Jardim Dona Leonor Mendes de Barros, no bairro de Tucuruvi, no 22º Subdistrito – Tucuruvi, município da capital de São Paulo, com área útil de 57,7095 metros quadrados, área comum de 36,64314382 metros quadrados, área total de 97,87964382 metros quadrados, possuindo no terreno e nas coisas comuns de uso comuns, a quota parte ideal de 0,497994947%.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			070.305.0154-3	
Matrícula Imobiliária nº			70.506	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 01	16/09/1982	Hipoteca	-	Banco Nacional da Habitação - BNH
Av. 04	24/02/1988	Ajuste de Cláusulas e Condições	-	Banco Nacional da Habitação - BNH
Av. 05	21/11/1986	Transferência dos Direitos da Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal - CEF

OBS 01: O apartamento é composto por: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. (Laudos de Avaliação às fls. 256/311 e 751/771).

OBS 02: A presente descrição do imóvel foi retirada do Laudo de Avaliação às fls. 256/311.



OBS 03: O presente imóvel está registrado sob sua “Matrícula Mãe”, a qual envolve outras unidades do Conjunto Habitacional Eucaliptos. No entanto, o objeto do leilão será os direitos aquisitivos apenas do Apartamento nº 84, localizado no Bloco D do empreendimento (Decisão de fls. 1300).

OBS 04: A penhora da unidade imobiliária leiloada realizada às fls. 228 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 260.000,00 (Abr/2020 – Avaliação às fls. 1253/1256 – Homologação às fls. 1284/1286).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 319.677,60 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 6.249,49 (Fev/2023) - R\$ 5.589,99 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 659,50 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 264.386,71 (Jun/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **31 de março de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de abril de 2023, 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 03 de abril de 2023, às 15 horas e se encerrará em 25 de abril de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** 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. Juiz 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, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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 (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, 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (Decisão de fls. 1284/1286), 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14 - 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.

15 - 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, 27 de fevereiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ADEVANIR CARLOS MOREIRA DA SILVEIRA
JUIZ DE DIREITO