



4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FLÁVIO CORRÊA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 102.189.478-87)**; e seu cônjuge **NANCI BARBOZA MACHADO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 102.189.478-87)**, **ESPÓLIO DE ERCIA CORREA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 304.138.268-72)**; **ERCI CORREA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 449.592.738-87)**; **ESPÓLIO DE MARIA DE LOURDES OLIVEIRA FORTES (CPF/MF Nº 085.053.838-69)**; **SILVIA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 134.661.778-39)**; **ESPÓLIO DE OLÍMPIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 030.200.108-53)** representado por seu inventariante **MARCELO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 083.381.518-07)** e **LILIAN OLIVEIRA ALBINO DE SOUZA (RG Nº 18214435)**, **NANCI BARBOZA MACHADO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 102.189.478-87)**; **ADRIANA DA CONCEIÇÃO COSTA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 215.105.438-13)**, **PRISCILA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 152.274.358-80)**, **ANDREA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 134.661.848-86)**, bem como dos credores **COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO - COMGAS (CNPJ/MF Nº 61.856.571/0001-17)**, **TABATA PIMENTEL OLIVEIRA (CPF/MF Nº 402.907.888-54)** e **JANETE URAKAVA VAZ (CPF/MF Nº 296.088.738-78)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Luiza Queiroz do Prado, da 4ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França, 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 Extinção de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SILAS CORRÊA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 187.087.578-97)**, em face de **FLÁVIO CORRÊA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 102.189.478-87)**; **ESPÓLIO DE ERCIA CORREA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 304.138.268-72)**; **ERCI CORREA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 449.592.738-87)**; **ESPÓLIO DE MARIA DE LOURDES OLIVEIRA FORTES (CPF/MF Nº 085.053.838-69)**; **SILVIA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 134.661.778-39)**; **ESPÓLIO DE OLÍMPIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 030.200.108-53)**; **NANCI BARBOZA MACHADO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 102.189.478-87)**; **ADRIANA DA CONCEIÇÃO COSTA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 215.105.438-13)**, **PRISCILA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 152.274.358-80)**, **ANDREA PUDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 134.661.848-86)** nos autos do Processo nº **0001086-22.2022.8.26.0006**, tendo como Processo Principal nº **1001360-47.2014.8.26.0006**, 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:

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Fernando Cortez, nº 425/429, Bairro: Parque Boturussu, São Paulo/SP, CEP: 03801-020 – SP **Descrição do imóvel:** Duas casas, situadas na Rua Fernando Cortez, nºs 425 e 429, na quadra 10, lote 07, da 2ª Seção do Parque Boturussu, no Distrito de Ermelino Matarazzo, e seu terreno, medindo 10,00m de frente; 33,75 m do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, 33,75 m do lado direito de quem da frente olha para o imóvel; 10,00m aos fundos, encerrando a área do terreno em 340,00 m², confronta do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel com o lote 08, do lado direito com o lote 06 e aos fundos com o lote 33.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	111.247.0021-7	
Matrícula Imobiliária nº	149.599	12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



Av. 02	21/08/2017	Penhora	Proc. nº 0104025-49.2009.8.26.0002	Companhia de Gás de São Paulo - COMGAS
Av. 03	04/04/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0037951-49.2005.8.26.0100	Companhia de Gás de São Paulo - COMGAS
Av. 04	18/04/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 007120055-2002.5.02.0054	Janete Urakava Vaz
Av. 05	03/10/2019	Penhora	Proc. nº 1012173-88.2014.8.26.0506	Tabata Pimentel de Oliveira
Av. 06	04/11/2019	Penhora	Proc. nº 1012172-06.2014.8.26.0506	Tabata Pimentel de Oliveira

OBS 01: O imóvel possui duas casas de uso residencial, perfazendo a área total construída de 85,55m². A casa 01 (nº 425) possui garagem descoberta, área livre para circulação, sala, um dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, encerrando a área total construída de 44,35 m². A casa 02 (nº 429) garagem descoberta, área livre para circulação, sala, um dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, encerrando a área total construída de 41,20 m² (Avaliação às fls. 40/244).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 440.000,00 (Jul/2021 - Avaliação às fls. 40/244).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 487.219,34 (Mai/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Fernando Cortez, nº 433, Bairro: Parque Boturussu, São Paulo/SP, CEP: 03801-020 - **Descrição do imóvel:** Uma casa situada na Rua Fernando Cortez, nº 433, na quadra 10, lote 06, da 2ª Seção do Parque Boturussu, no Distrito de Ermelino Matarazzo, e seu terreno medindo 10,00m de frente, 33,75m do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel; 33,75m do lado direito de quem da frente olha para o imóvel; 10,00m aos fundos, encerrando a área do terreno em 338,75m², confronta do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel com o lote 07, do lado direito com o lote 05 e aos fundos com lote 32.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	111.247.0011-1	
Matrícula Imobiliária nº	149.600	12ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	21/08/2017	Penhora	Proc. nº 0104025-49.2009.8.26.0002	Companhia de Gás de São Paulo - COMGAS
Av. 03	04/04/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0037951-49.2005.8.26.0100	Companhia de Gás de São Paulo - COMGAS
Av. 04	18/04/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 007120055-2002.5.02.0054	Janete Urakava Vaz
Av. 05	03/10/2019	Penhora	Proc. nº 1012173-88.2014.8.26.0506	Tabata Pimentel de Oliveira
Av. 06	04/11/2019	Penhora	Proc. nº 1012172-06.2014.8.26.0506	Tabata Pimentel de Oliveira



OBS 01: O imóvel residencial possui uma edificação principal e edícula nos fundos com: garagem descoberta, jardim, hall de entrada, sala, três dormitórios, banheiro, cozinha, área livre e área de serviço, encerrando área total construída de 130,71m² (Avaliação às fls. 40/244).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 475.000,00 (Jul/2021 - Avaliação às fls. 40/244).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 525.975,44 (Mai/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 51,39 (Mai/2022). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em 05 de julho de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de julho 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 08 de julho de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de julho 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. 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.

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 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 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, 06 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA LUIZA QUEIROZ DO PRADO
JUÍZA DE DIREITO