



4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado **RESIDENCIAL JOY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ 11.397.211/0001-26)** e do Credor: **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA (CNPJ nº 62.237.367/0001-80)** e seu sucessor por incorporação: **BANCO PAN S.A. (CNPJ 59.285.411/0001-13)**.

A MMª. Juíza de Direito Dra. Fernanda De Carvalho Queiroz, da 4ª Vara Cível – Foro Regional I - Santana, 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 RESIDENCIAL JOY (CNPJ 26.804.885/0001-75)** em face de **RESIDENCIAL JOY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ 11.397.211/0001-26)**, nos autos do **Processo nº 1031150-86.2017.8.26.0001**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Joy, situado na Rua Cauré, nº 81, na Vila Mazzei, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 58,255m²; a área comum de 63,749m², e a área total de 122,004m² equivalente a uma fração ideal de 0,0188333 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0188333; e, com direito de usar 1 (uma) vaga individual e indeterminada para estacionamento de 1 (um) veículo de passeio ou utilitário, localizada nos subsolos do condomínio, sujeita ao auxílio de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		070.230.0177-8 e; 070.230.0178-6 (área maior).		
Matrícula Imobiliária nº		250.047	15ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 1 – Item “b”	19/09/16	Hipoteca	-	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Av. 1 – Item “c”	12/03/12	Alienação Fiduciária	-	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Av. 2	03/02/17	Arresto	Processo nº 1111846-40.2016.8.26.0100	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Av. 4	20/12/17	Conversão de arresto em Penhora	Processo nº 1111846-40.2016.8.26.0100	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Av. 5	13/03/20	Penhora Exequenda	Processo nº 1031150-86.2017.8.26.0001	Condomínio Residencial Joy

OBS 01: De acordo com as Avaliações acostada aos autos do processo (fls. 170/179), a região onde situa-se o imóvel é dotada de todos os melhoramentos básicos e essenciais. A referida unidade é composta por 2 dois dormitórios no contrapiso, sendo uma suíte, um banheiro social, sala



de dois ambientes, sacada, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no subsolo do condomínio.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 395.000,00 (Jan/2020 – fls. 197).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 398.162,78 (Ago/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 9.750,94 (Ago/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 42.493,10 (Ago/2020 – fls. 308/312).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **06 de outubro de 2020, às 14 hora**, e se encerrará no dia **09 de outubro de 2020, às 14 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 **09 de outubro 2020, às 14 horas, e se encerrará em 29 de outubro de 2020, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior 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. No caso de propostas de compra parcelada o valor mínimo para arrematação será de **60% do valor de avaliação**. 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 Código de Processo Civil).

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> (Artigo 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

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 do Código de Processo Civil).

05 - 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, do Código de Processo Civil).

06 - 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 art. 892 do Código de Processo Civil).

07 – 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, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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 Código de Processo Civil)

12 - 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, Código de Processo Civil). 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, Código de Processo Civil).

13 - 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 deste MM Juízo.

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) 96308-9782. 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

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Artigo 889, Parágrafo Único do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ
JUÍZA DE DIREITO