



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (praça única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada **JANEIDE MARIA DOS SANTOS (CPF Nº 862.353.034-91)** e seu cônjuge, se casada for, neste ato representada por sua curadora especial, bem como o credor **COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO-RODOBENS (CNPJ Nº 02.868.100/0001-60)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Cristina Weynen Cores Depieri, da 4ª Vara Cível - Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Despesas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK (CNPJ/MF Nº 03.756.855/0001-92)**, em face de **JANEIDE MARIA DOS SANTOS (CPF Nº 862.353.034-91)**, nos autos do Processo nº 0036157-73.2017.8.26.0002, 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 CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Apartamento nº 124, localizado no 12º Pavimento do BLOCO 6 EDIFICO COTOVIA, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, situado na Avenida de Guarapiranga, nº 2.616 (número anterior: 586), Jardim Flores e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, nº 32 Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 1.770 na Matrícula nº 280.172.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		094.223.0811-9		
Matrícula Imobiliária nº		359.673		11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.05	16/03/11	Alienação Fiduciária	-	Companhia Hipotecária Unibanco - Rodobens
Av. 07	24/10/19	Penhora Exequenda	Processo nº 0036157-73.2017.8.26.0002	Conjunto Habitacional Guarapiranga Park

OBS 01: De acordo com a avaliação de fls. 359/401, o imóvel encontra-se localizado na Avenida Guarapiranga, nº 2.616, apartamento nº 124, Bloco 6, Jardim das Flores. O condomínio possui salão central, academia, piscina, playground, quadra poliesportiva, espaço mulher, espaço leitura e espaço pet. O apartamento é composto de 3 dormitórios, banheiro, cozinha, sala de estar e sala de jantar, terraço e área de serviço.

OBS 02: Conforme manifestação do credor fiduciário (fls. 117/118 e 248/249), já houve quitação integral da cédula que objetivou a alienação fiduciária em favor deste Banco, de forma que não se opõem a penhora do imóvel em questão, por não haver nenhum crédito a ser reclamado. Em vista disso, a decisão de Fl. 271/272 deferiu a penhora do imóvel, visto que inexistente débito referente à alienação fiduciária foi quitado e, portanto, o imóvel pertence à executada.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 317.564,00 (Mar/2020).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 350.769,16 (Ago/2020). O valor de avaliação será atualizado à época da praça.

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

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 13.093,26 (Set/2020). Os débitos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil (fls. 442/444).

02 - A Praça Única terá início no dia **08 de outubro de 2020, às 14 horas, e se encerrará no dia 10 de novembro de 2020, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. O pagamento do valor da arrematação (lance vencedor) poderá ser realizado **em no máximo 3 vezes**, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação, mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% (cada) do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. **Caso o pagamento seja feito da forma parcelada, a imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.**

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.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, CPC).

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 CPC).

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 artigo 892, CPC).

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 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 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 (Art. 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 não arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, tais como os de natureza “*propter rem*” e tributários, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição (artigo 908, §1.º do Código de Processo Civil - fls. 442/444 – e artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional).

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 CPC)

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 (art. 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 (art. 901, § 1º - CPC)

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 levará 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) 98513-2959. 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 (Art. 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, 24 de agosto de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA CRISTINA WEYEN CORES DEPIERI
JUÍZA DE DIREITO