



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I - SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FLAVIO CORDEIRO (CPF/MF Nº 072.220.158-33)** e seu cônjuge **RITA DE CÁSSIA TRANQUESI CORDEIRO (CPF/MF Nº 092.248.468-66)**, bem como do credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)** e dos terceiros interessados: **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**; **CONSTRUTORA LIBERAL LTDA (CNPJ/MF Nº 54.472.121/0001-65)** e **ENGERA CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 55.786.180/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz, da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - 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 Execução de Título Extrajudicial Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD TILLI (CNPJ/MF Nº 00.914.621/0001-80)** em face de **FLAVIO CORDEIRO (CPF/MF Nº 072.220.158-33)** e **RITA DE CÁSSIA TRANQUESI CORDEIRO (CPF/MF Nº 092.248.468-66)**, nos autos do **Processo nº 1014539-53.2020.8.26.0001**, 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:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Atílio Piffer, nº 523, Apto 134, Casa Verde, São Paulo/SP, CEP: 02516-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento duplex nº 134, tipo A, localizado no 13º andar e cobertura do "BOULEVARD TILLI", situado na Rua Atílio Piffer, nº 523, no 23º Subdistrito - Casa Verde, contendo a área privativa de 108,760 m² e a área comum de 90,963m², nesta incluída a área de garagem de 22,500m², com a área total construída de 199,723m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,8914248 no terreno condominial, com direito a uma vaga dupla, em local indeterminado, na garagem coletiva, para guarda e estacionamento de dois veículos de passeio, de tamanho médio ou pequeno. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 103.298, do 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			306.112.0338-0	
Matrícula Imobiliária nº			125.040	08º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	25/10/1999	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
R. 03	12/11/2004	Arresto	Proc. nº 0157414-86.0100.8.26.0090	Município de São Paulo
R. 04	14/07/2005	Penhora	Proc. nº 0006772-45.2001.8.26.0001	Condomínio Edifício Boulevard Tili
Av. 05	29/08/2012	Penhora	Proc. nº 0014121-43.0400.8.26.0090	Prefeitura do Município de São Paulo
Av. 06	01/12/2015	Penhora	Proc. nº 0020413-94.2001.8.26.0100	Construtora Liberal Ltda e Engera Construtora Ltda.



OBS 01: O Imóvel objeto do leilão é composto pelo apartamento tipo duplex nº 134 e uma vaga dupla na garagem do condomínio, está localizado no 13º e 14º andar do edifício. O primeiro pavimento do apartamento é composto por cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, 02 (dois) quartos, sala, varanda e 01 (um) banheiro. O segundo pavimento do apartamento é composto por sala e uma área externa. O Condomínio Edifício Boulevard Tilli é composto por uma torre formada por dois subsolos, pavimento térreo e 14 (quatorze) andares. Os subsolos são destinados a vagas de garagem. O pavimento térreo é destinado ao hall de elevadores e áreas de lazer. Do 1º até o 12º andar do edifício estão localizados apartamentos tipos, com 6 (seis) apartamentos por andar. O 13º é destinado a apartamentos de cobertura, tipo duplex, com 6 (seis) apartamentos no andar. A área de lazer, situada no pavimento térreo, é composta por sala de jogos, piscina, academia e salão de festas (Laudo de Avaliação às fls. 184/205).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à R. 02 será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 630.000,00 (Set/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 184/205 - Homologação às fls. 214).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 659.510,30 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 23.116,47 (Fev/2022), sendo R\$ 18.991,07 referente a débitos tributários de IPTU inscritos em Dívida Ativa dos anos de 1998 a 2020 e, R\$ 4.125,40 referente a débitos tributários dos anos de 2021 e 2022 não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 167.161,10 (Mar/2021 – fls. 74/79).

02 - A 1ª praça terá início em **03 de junho de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 06 de junho de 2022 às 14 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 06 de junho de 2022 às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de junho de 2022, às 14 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 (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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, artigo 843, 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (fls. 220/222).



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 - 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, 22 de abril de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ
JUÍZA DE DIREITO