



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CRISTIANE BARBOSA DE LIMA (CPF/MF Nº 177.144.698-59)**, bem como a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL/CEF (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; e dos interessados **EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)**, **METROPOLE IMÓVEIS (CNPJ/MF Nº 10.947.690/0001-44)**, **MARIA APARECIDA DE ANDRADE SETTI (CPF/MF Nº 215.547.638-86)** e seu cônjuge **ARMANDO ANDRADE (CPF/MF Nº 108.648.518-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Artur Pessoa de Melo Moraes, da 5ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, 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 Cumulado com Alienação Judicial de Imóvel em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SERGIO COSTA LOPES DA SILVA (CPF/MF Nº 088.550.028-80)** em face de **CRISTIANE BARBOSA DE LIMA (CPF/MF Nº 177.144.698-59)**, nos autos do **Processo nº 0024070-93.2020.8.26.0224**, e tendo como processo principal o nº 1037363-50.2019.8.26.0224, 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- Localização do Imóvel: Um sobrado situado a Rua Tijucas nº 104, Lote P/3 Quadra 009, Bairro Jardim Santa Emília – CEP: 07134-420 - **Descrição da Matrícula:** Um sobrado sob o nº 104 da Rua Tijucas, com 69,65m² de área construída, e respectivo terreno, constituído por parte do lote nº 03 da quadra 09, no local denominado “Jardim Santa Emília”, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 0,92m (noventa e dois centímetros) de frente para a Rua Tijucas; medindo 7,17m (sete metros e dezessete centímetros) de esquina na confluência da Rua Tijucas com a Rua Dolores R. Pedras, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e confronta com o prédio nº 94; do lado esquerdo e na mesma posição mede 11,62m (onze metros e sessenta e dois centímetros), tendo nos fundos a largura de 10,60m (dez metros e sessenta centímetros) e confrontando com o lote 02 da quadra 09, encerrando a área de 114,65m² (cento e catorze metros e sessenta e cinco decímetros quadrados).

Dados do Imóvel		
Inscrição Cadastral nº	082.42.19.0085.00.000-8	
Matrícula Imobiliária nº	84.782	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarulhos – SP.

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	24/02/2000	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal - CEF
AV. 04	01/11/2016	Remissão	-	Município de Guarulhos

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 96/119), o imóvel é composto por 2 pavimentos. O 1º pavimento é constituído por: sala para dois ambientes, cozinha, lavanderia coberta, 02 vagas de garagem descoberta e quintal na área externa. Já no 2º pavimento há 02 dormitórios e um banheiro social.



OBS 02: Segundo a Certidão de Valor Venal, emitida através do site da Prefeitura de Guarulhos, o número de identificação do imóvel, sendo este: nº 96 descrito na Certidão de Matrícula, fora alterado e registrado sob o atual nº 104.

OBS 03: Conforme o disposto às fls. 138/146, o referido imóvel possui uma dívida referente ao contrato de Financiamento Habitacional CEF nº 102504170271-0, no valor de R\$ 111.255,00, atualizados até 15.05.2021.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 292.031,15 (Dez/2020 – fls. 96/119).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 299.530,97 (Mar/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 8.177,55 (Abr/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de maio de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de maio de 2021, 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 27 de maio de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de junho de 2021, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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. 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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º 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 (artigo 892, § 2º, 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 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 24, Provimento nº 1625/09).

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, 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).

14 - 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 desse 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

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, 15 de abril de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ARTUR PESSÔA DE MELO MORAIS
JUIZ DE DIREITO