



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª 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 do executado: **RESIDENCIAL JOY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 11.397.211/0001-26)**, neste ato representado por seus sócios **MARI ANI AGLOUYAN BRANDÃO (CPF nº 008.361.798-11)**, **OGLOUYAN & ASSOCIADOS PROJETOS E CONSULTORIAS LTDA, (CNPJ/MF nº 52.402.930/0001-75)** e **RUBENS ASCOLI BRANDÃO (CPF nº 049.140.878-12)**, bem como o Credor: **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA (CNPJ nº 62.237.367/0001-80)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Raphael Garcia Pinto, da 5ª 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/MF nº 26.804.885/0001-75)** em face de **RESIDENCIAL JOY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF nº 11.397.211/0001-26)**, nos autos do **Processo nº 1031129-13.2017.8.26.0001**, 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 CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Apartamento nº 64, localizado no 6º andar do Edifício Joy, situado na Rua Cauré, nº 81 (antigo nº 239), na Vila Mazzei, 22º subdistrito Tucuruvi, com a área privativa de 60,580m²; a área comum de 65,047m², e a área total de 125,627m², equivalente a uma fração ideal de 0,0192169 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0192169; e, com direito de usar (01 uma vaga individual e indeterminada para estacionamento de (01) 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 (em maior área).		
Matrícula Imobiliária nº		250.060	15º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 01 – Item “b”	12/03/2012	Hipoteca	-	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
AV. 01 – Item “c”	12/03/2012	Alienação Fiduciária	-	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

OBS 01: De acordo com a avaliação de fls. 158, o apartamento se encontra em contra piso, sem azulejos ou pisos de cerâmica, sem qualquer móvel (nunca foi ocupado) e é composto de sala para dois ambientes, 2 quartos, sendo 1 suíte, cozinha, banheiro, área de serviço e sacada, contando ainda com vaga para 1 automóvel. O condomínio tem uma única torre, dispondo de: Salão de festas, academia, quadra poliesportiva (a terminar) e portaria com vigilância e equipamentos de segurança.

OBS 02: Embora deferida a penhora deste imóvel às fls. 89/90, ainda encontra-se pendente a correspondente averbação na Matrícula.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 410.000,00 (Ago/2020 – Homologação às fls. 170/171).

Valor Atualizado do Imóvel: R\$ 418.749,84 (Nov/2020).



Débitos Exequendo: R\$ 47.420,65 (Nov/2020)

Débitos Tributários: R\$ 11.419,03 (Nov/2020), sendo R\$ 2.339,60 de débitos tributários não inscritos na Dívida Ativa, e R\$ 9.079,43 de débitos tributários inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em 26 de janeiro de 2021 às 16 horas, e se encerrará no dia 29 de janeiro de 2021, às 16 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 **29 de janeiro de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 23 de fevereiro de 2021, às 16 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. 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 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>. (Artigo 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 - 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).

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 do 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, 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).

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 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 (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)

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.

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, 30 de novembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RAPHAEL GARCIA PINTO
JUIZ DE DIREITO