



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO DE PIRACICABA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **FABIANA ALVES DE ANDRADE (CPF Nº 280.334.328-29)** e seu cônjuge, se casada for, bem como dos seguintes credores: **IVAN MELLEGA (CPF Nº 325.755.838-45)**, **MARCOS ROBERTO MELLEGA (CPF Nº 280.334.328-29)**, **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ (CNPJ Nº 44.959.021/0001-04)** e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN REMO I (CNPJ Nº 64.723.950/0001-27)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Sartori Astolphi, da 6ª Vara Cível – Foro de Piracicaba, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **LUIZA SCHIAVON DE ABREU (CPF nº 168.004.258-00)** em face de **FABIANA ALVES DE ANDRADE (CPF Nº 280.334.328-29)**, nos autos do **Processo nº 1004216-70.2015.8.26.0451**, 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: Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício San Remo I, sito à Rua Iracema nº 509, no loteamento Parque da Enseada, na comarca de Guarujá/SP, CEP: 11443-400 - **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício San Remo I, sito à Rua Iracema nº 509, no loteamento Parque da Enseada, na cidade, município e comarca de Guarujá/SP, matriculado sob o nº 77.178 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá; confrontando, de quem da Rua Iracema olhar para o edifício, pela frente com a escadaria, hall de circulação, por onde tem sua entrada e apartamento de final 01 do andar pelo lado direito, como recuo aéreo da construção, voltado para o lote 13 da quadra 10 do loteamento Parque da Enseada, pelo lado esquerdo com o recuo aéreo da construção, voltado para o lote 11 da Quadra 10 do loteamento Parque da Enseada, e hall de circulação, e pelos fundos com o recuo aéreo da construção, voltado para o lote 09 da Quadra 10 do Loteamento Parque da Enseada, contendo a área útil de 98,68 metros quadrados, a área comum de 62,84 metros quadrados, a área de garagem de uso comum de 17,10 metros quadrados, encerrando a área total construída de 178,62 metros quadrados., correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e coisas comuns do condomínio de 10,46818%, cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, localizada no andar térreo ou 1º pavimento, em local individual e indeterminado.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	3-0453-008-002	
Matrícula Imobiliária nº	77.178	Cartório de Registros de Imóveis de Guarujá

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 06	31/05/2016	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1006912-79.2015.8.26.0451	Ivan Mellega e Marcos Roberto Mellega
AV. 07	22/08/2016	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1004216-70.2015.8.26.0451	Luiza Schiavon de Abreu
AV. 08	26/06/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1004216-70.2015.8.26.0451	Luiza Schiavon de Abreu
AV. 09	29/05/2020	Penhora	Proc. nº 1003499-63.2015.8.26.0223	Condomínio Edifício San Remo I



OBS 01: De acordo com as avaliações mercadológica juntadas nos autos do processo pela Requerida às fls. 164/168, o imóvel possui 01 garagem para veículo, 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala de dois ambientes, cozinha, banheiro social, lavabo e área de serviço. Ademais, não foram observadas trincas ou quaisquer alterações que comprometa a construção.

OBS 02: Conforme Fls. 356, fora anotada a penhora no rosto desses autos, para reserva do valor de R\$ 168.811,89 (Mar/2021) correspondente ao débito condominial discutido nos autos do Processo nº 1003499-63.2015.8.26.0223 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá, tendo como Exequente o Condomínio Edifício San Remo I.

OBS 03: Nos termos da Manifestação do Município de Guarujá acostada às Fls. 305/321, há 04 Execuções Fiscais em face da Executada relativamente ao contribuinte nº 3-0453-008-002, sob os seguintes números: (i) Processo nº 1506432-49.2015.8.26.0223; (ii) Processo nº 1504680-71.2017.8.26.0223; (iii) Processo nº 1504897-46.2019.8.26.0223; (iv) Processo nº 1507175-83.2020.8.26.0223, todas em trâmite perante a Vara da Fazenda Pública – Foro de Guarujá, que juntas totalizam o montante de R\$ 52.932,17 atualizados até março de 2021.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 400.000,00 (Dez/2019 – Avaliação às Fls. 250).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 436.964,06 (Mai/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 53.292,12 (Mai/2021), sendo R\$ 48.000,07 relativamente aos débitos inscritos na dívida ativa em relação aos exercícios de 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 e 2020; e R\$ 5.292,05 relativamente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa, correspondente ao exercício de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 177.914,71 (Mai/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 156.707,70 (Mai/2021).

02 - A praça única terá início em **12 de julho de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 12 de agosto de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** 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> (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 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, 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 deste 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 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, 10 de junho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ROGÉRIO SARTORI ASTOLPHI
JUIZ DE DIREITO