



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **GAFISA S/A (CNPJ/ME Nº 01.545.826/0001-07)**; bem como os interessados: **TATIANE BOGDANOV RODRIGUES (CPF/ME Nº 266.131.248-00)**, **GILCILEI PEREIRA DA COSTA (CPF/ME Nº 266.131.248-00)**, **DANILO SANTOS DE SOUZA (CPF/ME Nº 389.799.708-89)**, **AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA (CPF/ME Nº 373.542.288-85)**, **LEANDRO ELIAS (CPF/ME Nº 299.877.908-52)**, **DORIVALDO ELIAS (CPF/ME Nº 008.978.388-31)**, **VALDENICE LIMA DA SILVA ELIAS (CPF/ME Nº 223.802.448-47)**, **EDILBERTO ESTEVAM PEREIRA (CPF/ME Nº 123.971.644-28)**, **CONDOMÍNIO GAFISA SQUARE IPIRANGA (CNPJ/ME Nº 37.438.114/0001-28)**, **COMERCIAL CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA. (CNPJ/ME Nº 59.377.572/0001-37)**, **JOSÉ EVANDRO PINHEIRO (CPF/ME Nº 114.736.568-77)**, **MARLENE FIDELES PINHEIRO (CPF/ME Nº 135.913.878-19)**, **DAYANE JOSÉ CELESTINO DA SILVA (CPF/ME Nº 01.928.908-40)**, **RODRIGO ALVES DE AZEVEDO (CPF/ME Nº 267.676.078-51)**, **CORRINE YVONNE ALICE TAAMY BAZANI (CPF/ME Nº 064.148.538-79)**, **THIAGO DIAS BRONZE (CPF/ME Nº 059.889.526-40)**, **MARCIO RUEDA LACERDA (CPF/ME Nº 276.648.668-20)** e **TATIANA THOMAZ LERRI LACERDA (CPF/ME Nº 264.711.368-89)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Antônio Carlos de Figueiredo Negreiros, da 7ª Vara Cível – Foro Central, 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 Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARCELO ALEXANDRE AVELAR (CPF/MF Nº 180.957.428-56)** e **ARIANE FERREIRA MACHADO AVELAR (CPF/MF Nº 175.965.758-11)**, em face de **GAFISA S/A (CNPJ/MF Nº 01.545.826/0001-07)** nos autos do **Processo nº 0037312-69.2021.8.26.0100** (Processo Principal nº 1082457-68.2020.8.26.0100), 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEL – Localização do Imóvel: Rua Vieira de Almeida, nº 550, Apto. 224, Condomínio Gafisa Square Ipiranga, Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04268-040 – **Descrição do Imóvel:** apartamento nº 224, localizado no 22º pavimento da TORRE PAINEIRA – TORRE 01, integrante do empreendimento denominado GAFISA SQUARE IPIRANGA, situado na rua Vieira de Almeida, nº 550, no 18º Subdistrito – Ipiranga, com a área privativa de 139,550m², a área comum de 125,218m² (já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas individuais e indeterminadas para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em cada uma, na garagem coletiva do empreendimento, sujeita à utilização de manobrista/garagista) perfazendo a área total de 264,768 m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0045100 do terreno. O terreno constituído pelos lotes nº s 352, 353, 354, 355, 356, 360, 361, 362, 363, 364. 365ª, 366B, 366 e 366ª da quadra nº 31, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.983,00m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			043.014.0089-3	
Matrícula Imobiliária nº			238.114	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	22/08/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 000101186-2014.5.09.0652	Tatiane Bogdanov Rodrigues
Av. 22	06/09/2021	Penhora	Proc. nº 0015730-13.2021.8.26.0100	Gilcilei Pereira da Costa



Av. 24	07/02/2022	Penhora	Proc. nº 0054455-08.2020.8.26.0100	Danilo Santos de Souza e Augusto Ferreira de Oliveira
Av. 25	28/07/2021	Penhora	Proc. nº 0038456-78.2021.8.26.0100	Leandro Elias, Dorivaldo Elias E Valdenice Lima da Silva Elias
Av. 26	28/07/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0037312-69.2021.8.26.0100	Marcelo Alexandre Avelar e Ariane Ferreira Machado Avelar
Av. 27	28/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 100953.27-2017.5.02.0015	Edilberto Estevam Pereira
Av. 28	07/04/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0341376212038050001	-
Av. 29	20/06/2022	Premonitória	Proc. nº 1000428-66.20228.26.0010	Condomínio Gafisa Square Ipiranga
Av. 30	01/08/2022	Penhora	Proc. nº 0006721-61.2020.8.26.0100	Comercial Construções e Serviços Blanchard LTDA.
Av. 31	15/09/2022	Penhora	Proc. nº 0041081-85.2021.8.26.0100	José Evandro Pinheiro e Marlene Fideles Pinheiro
Av. 32	26/09/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0000214-92.2022.8.26.0010	Dayane José Celestino da Silva e Rodrigo Alves de Azevedo

OBS: O imóvel possui sala, varanda, lavabo, 2 dormitórios com suíte, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e dormitório de serviço e 3 vagas de garagem. O Condomínio onde se encontra localizado o imóvel dispõe de salão de festas, sala de jogos adulto, sala de jogos infantil, academia, quadra poliesportiva, churrasqueira, cinema, brinquedoteca, sauna, sala de estudo, piscinas, playground, portões automáticos e portaria com interfonos (Laudo de Avaliação às fls. 119/183).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 371/372	Fls. 377	R\$ 9.604,69 (Ago/2022)	Proc. nº 0007541-75.2022.8.26.0564	Corrine Yvonne Alice Taamy Bazani
Fls. 373/376	Fls. 377	R\$ 101.684,30 (Set/2022)	Proc. nº 0024814-33.2019.8.26.0577	Tiago Dias Bronze
Fls. 390/391	Fls. 409	R\$ 12.289,66 (Out/2022)	Proc. nº 0006009-03.2022.8.26.0003	Marcio Rueda Lacerda e Tatiana Thomaz Lerri Lacerda

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.960.508,02 (Mar/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 114/118 – Homologação às fls. 261/262).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.020.888,13 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 25.300,00 (Nov/2022) – R\$ 17.550,62 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 7.749,38 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: R\$ 1.940,90 de Débitos Condominiais e R\$ 194,09 de Honorários Advocatícios (Nov/2022).

Débito Exequendo: R\$ 1.016.050,74 (Set/2022 – fls. 345/346).



02 - A 1ª praça terá início em **23 de janeiro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2023, às 15 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 26 de janeiro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 15 de fevereiro de 2023, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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, 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, 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 celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ANTÔNIO CARLOS DE FIGUEIREDO NEGREIROS
JUIZ DE DIREITO