



7ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ CARLOS PINEIRO (CPF/MF Nº 083.946.818-08)**, e seu cônjuge se casado for, bem como da proprietária tabular **YUNES PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 03.479.283/0001-94)**, representada na pessoa de seus sócios/representantes **BEATRIZ YUNES GUARITA (CPF/MF Nº 118.775.738-17)** e **JORGE ANTONIO MIUGUEL YUNES (CPF/MF Nº 037.047.426-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna, da 7ª Vara Cível - Foro Regional II – Santo Amaro, 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 pelo Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DOS PÁSSAROS (CNPJ/MF Nº 07.657.201/0001-05)** em face de **JOSÉ CARLOS PINEIRO (CPF/MF Nº 083.946.818-08)** e **YUNES PARTICIPAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 03.479.283/0001-94)** nos autos do Processo nº 0024123-66.2017.8.26.0002, tendo como Processo Principal nº 1042677-03.2015.8.26.0002, e foi designada a venda dos direitos sobre o 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: Rua Curiá, nº 540, apto. 34, bloco 1 – Torre A – Edifício Andorinha do Condomínio Morada dos Pássaros - Jardim Sabará, São Paulo/SP – CEP: 04446-180 - **Descrição do Imóvel** - Apartamento nº 34, do tipo “2”, localizado no 3º andar da TORRE “A”, do bloco 1 – EDIFÍCIO ANDORINHA, integrante do empreendimento denominado “MORADA DOS PÁSSAROS”, com a área privativa real de 46,980m², a área de uso comum real de divisão não proporcional de 10,060m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado ao nível do pavimento térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, e a área comum real de divisão proporcional de 28,940m², perfazendo a área total de 85,980m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3646% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 261 na matrícula nº 167.189.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	162.001.0329-0	
Matrícula Imobiliária nº	335.093	11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 03	11/12/2012	Penhora	Proc. nº 0259006-36.2009.8.26.0002	Condomínio Edifício Morada dos Pássaros

OBS 01: O apartamento é composto por 2 (dois) dormitórios, um banheiro social, uma sala de estar, cozinha, área de serviço e possui uma vaga de garagem em local indeterminado no pavimento térreo. O Condomínio dispõe de 02 (dois) salões de festas, sala de ginástica, 02 (duas) churrasqueiras, uma quadra poliesportiva, play ground, brinquedoteca e quiosque (Laudo de avaliação fls. 73/114).

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos sobre o imóvel às fls. 37/38, oriundos do Compromisso de Promessa de Compra e Venda (fls. 129/150 do Processo nº 1042677-03.2015.8.26.000). No entanto, esta encontra-se pendente de registro na Matrícula Imobiliária.



OBS 03: A proprietária tabular Yunes Participação, Administração e Negócios Ltda, informou que o Instrumento de Promessa de Venda e Compra firmado com o Executado, Sr. José Carlos, encontra-se pendente de quitação, sendo seu saldo devedor de R\$ 28.877,91 (Mar/2022).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 90.480,00 (Jan/2018 – Laudo de avaliação fls. 73/114 - Homologação às fls. 124/126).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 114.344,59 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 41.190,79 (Ago/2017 – fls. 3/6).

02 - A 1ª praça terá início em **06 de maio de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 09 de maio de 2022, às 13 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 09 de maio de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 30 de maio de 2022, às 13 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 (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, por escrito, pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com) e pelo e-mail contato@alfaleiloes.com, as quais serão apresentadas ao MM. Juízo, 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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º e incisos I e II 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 (artigos 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 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).

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). O auto de arrematação será lavrado em Juízo.

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 23 de março de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA
JUIZ DE DIREITO