



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª 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: **MARIA EDUARDA DINIZ SARAN (CPF/MF Nº 117.361.149-56)**; bem como os interessados: **LEANDRA DINIZ (CPF/MF Nº 280.952.688-52)**, **PADRÃO IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.478.762/0001-87)** e **CONDOMINIO SAINT PAUL II (CNPJ/MF Nº 07.717.755/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva, da 7ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, 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 Declaratória de Descumprimento de Cláusulas Contratuais C/C Declaração e Constituição de Rescisão Contratual C/C Declaração, Constituição e Condenação Em Danos Materiais e Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ROBERTO HENRIQUE MAGALHÃES (CPF/MF Nº 305.380.198-16)** em face de **MARIA EDUARDA DINIZ SARAN (CPF/MF Nº 117.361.149-56)**, **LEANDRA DINIZ (CPF/MF Nº 280.952.688-52)** e **PADRÃO IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.478.762/0001-87)**, nos autos do **Processo nº 0024140-76.2021.8.26.0224** 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 Trindade, nº 69, apartamento 11, Vila São Judas Tadeu, Guarulhos/SP – CEP: 07060-161 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Edifício St. Paul II, situado na Rua Trindade, nº 76, na Vila São Judas Tadeu, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano de Guarulhos, contendo a área privativa de 90,03m², área comum de 41,42m² e área total de 131,45m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,4964% no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito à guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado, com auxílio de manobrista, no estacionamento coletivo, situado no subsolo e térreo do edifício.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			083.53.42.0135.01.005	
Matrícula Imobiliária nº			88.574	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
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 10	14/03/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0024140-76.2021.8.26.0224	Roberto Henrique Magalhães

OBS 01: O imóvel possui 3 (três) dormitórios, 1 (uma) suíte, sala, cozinha, banheiro e 1 (uma) vaga de garagem (fls. 155).

OBS 02: Às fls. 93/100 a Executada impugnou a penhora objetivando a desconstituição da penhora, alegando que o imóvel supostamente se trata de bem de família. A impugnação não foi acolhida (fls. 132) e da referida decisão não houve recurso.

OBS 03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada (Fls. 167/177), objetivando a desconstituição da penhora, sob o argumento de nulidade da penhora. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 179) e desta decisão foi interposto recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 2132052-23.2023.8.26.0000) que não foi conhecido. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventuais recursos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 339.857,14 (Mar/2023 – Valor pela Média das fls. 154/161 – Homologação às fls. 179).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 345.082,80 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 405,54 (Jun/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Não há débitos até a data de confecção deste edital (Mai/2023 – fls. 187). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 201/202).

Débito Exequendo: R\$ 140.434,94 (Jun/2023 – fls. 185/186).

02 - A 1ª praça terá início em **31 de julho de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de agosto 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 03 de agosto de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 23 de agosto de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% 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, 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 201/202), 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 expe-

didos 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.

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, 21 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DOMICIO WHATELY PACHECO E SILVA
JUIZ DE DIREITO