



8ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **NEUSA INOCÊNCIA LACERDA (CPF/MF Nº 535.617.758-53)**, **ESPÓLIO DE PEDRO ANDREOTTI LACERDA (CPF/MF Nº 258.473.508-30)** e seus herdeiros: **HIANDRA INOCÊNCIA LACERDA (CPF/MF Nº 181.311.548-66)**; **RODRIGO INOCENCIA LACERDA (CPF/MF Nº 181.311.518-40)**, **CAMILA INOCENCIA LACERDA (CPF/MF Nº 293.987.858-70)**; bem como os executados **NEUSA FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 535.618.058-68)**, **ESPÓLIO DE JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO (CPF/MF Nº 044.408.208-59)** e seus herdeiros: **ROSANE FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 033.623.528-39)** e **JANAÍNA FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 116.541.028-14)**; dos credores: **BANCO BBM S/A (CNPJ/MF Nº 15.114.366/0001-69)**, **JAIR AMANCIO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 157.985.088-03)**, **OSVALDO OLIVEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 040.778.628-76)**, **SERGIO LUIZ ANDRÉ (CPF/MF Nº 052.390.408-85)**, **ROZEVANIO SALGADO QUEIROZ (CPF/MF Nº 293.102.868-14)**, **CARLOS HENRIQUE DA SILVA (CPF/MF Nº 379.571.728-06)**; e do terceiro interessado: **L'ARGENT COBRANÇA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA (CNPJ Nº 10.707.791/0001-48)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Adriana Marilda Negrão, da 8ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro, 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 Execução de Título Executivo Extrajudicial, ajuizada por **ESPÓLIO DE LYDIA ALEOTTI (CPF/MF Nº 244.843.188-49)** representado por seu inventariante **CLAUDIO AUGUSTO TEIXEIRA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 642.849.308-00)**, em face de **NEUSA INOCÊNCIA LACERDA (CPF/MF Nº 535.617.758-53)**, **NEUSA FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 535.618.058-68)**, **HIANDRA INOCÊNCIA LACERDA (CPF/MF Nº 181.311.548-66)**; **RODRIGO INOCENCIA LACERDA (CPF/MF Nº 181.311.518-40)**, **CAMILA INOCENCIA LACERDA (CPF/MF Nº 293.987.858-70)**, **ROSANE FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 033.623.528-39)**, **JANAÍNA FERNANDES DE CARVALHO (CPF/MF Nº 116.541.028-14)**, **ESPÓLIO DE JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO (CPF/MF Nº 044.408.208-59)** e **ESPÓLIO DE PEDRO ANDREOTTI LACERDA (CPF/MF Nº 258.473.508-30)**, nos autos do **Processo nº 1004987-03.2016.8.26.0002**, 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: Rua Barão de Jaceguai, 1154 - Apartamento 114, Campo Belo - São Paulo, SP - CEP 04606-003 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento nº 114, localizado no 11º andar do Edifício Karina, situado à Rua Barão de Jaceguai nº 1.154, esquina com a rua João de Souza Dias, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 74,61 metros quadrados, correspondendo 65,81 metros quadrados ao apartamento, e 8,80 metros quadrados a vaga destinada à guarda de 01 carro de passeio na garagem coletiva, localizada no 1º subsolo do Edifício de nº 83, sujeita a manobrista, área comum de 40,911 metros quadrados, totalizando a área de 115,521 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	086.106.0320-2	
Matrícula Imobiliária nº	120.709	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



Av.10	01/12/2016	Penhora	Proc. nº 0167856-68.2009.8.26.0100	Banco BBM S/A
Av.11	20/03/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 1001705-92.2015.5.02.0718	Jairo Amancio dos Santos
Av.12	06/04/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1000453-17.2016.5.02.0719	Oswaldo Oliveira da Silva
Av.13	03/06/2020	Penhora	Proc. nº 1001233-65.2017.5.02.0704	Sergio Luiz André
Av.14	06/01/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0000361-26.2013.5.02.0084	Rozevanio Salgado Queiroz
Av.15	28/06/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0166900-59.2009.5.02.0039	Carlos Henrique Da Silva
Av.16	11/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 1004987-03.2016.8.26.0002	Lydia Aleotti

OBS 01: O imóvel é composto por sala de estar, sala de jantar, terraço, 03 dormitórios (2 suítes), copa/cozinha, banheiro, área de serviço, despensa e garagem. Já o Condomínio é servido por 02 elevadores, subsolo, quadra poliesportiva, churrasqueira, sauna, sala de ginástica, piscina, playground, salão de festas e salão de jogos (Fls. 956/1081).

OBS 02: Foi reconhecida a fraude à execução quanto ao imóvel alienado para a empresa L'Argent (R. 08) nos autos do processo nº 0167856-68.2009.8.26.0100 em trâmite perante a 19ª Vara Cível - Foro Central Cível, conforme (fls. 538/539).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 580.000,00 (Jan/2017 – fls. 956/1081 e homologação às fls. 1104/1105).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 768.530,44 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 12.392,04 (Abr/22) - R\$ 11.022,04 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.370,00 referente ao débito de IPTU não inscrito na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: R\$ 12.665,76 (Maio/2022).

Débito Exequendo: R\$ 951.250,33 (Fev/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **20 de junho de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 23 de junho de 2022, 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 23 de junho de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 13 de julho de 2022, 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).

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 (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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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, inclusive débitos condominiais pretéritos à arrematação, 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 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, 09 de maio de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ADRIANA MARILDA NEGRÃO
JUÍZA DE DIREITO