



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

8ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CESAR AUGUSTO RIBEIRO DOS SANTOS (CPF Nº 269.424.548-00)**, seu cônjuge e coproprietária **CINTHIA HELENA FERREIRA DOS SANTOS (CPF Nº 269.788.618-47)** e **CARLOS RENATO DA SILVEIRA E SILVA (CPF Nº 169.653.328-75)**, seu cônjuge **RENATA FERNANDA DA SILVA (CPF Nº 317.049.968-80)**, bem como os interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRISAS DO TOMBO (CNPJ Nº 08.562.263/0001-04)**; **PAULA SANCHEZ BRAGA (CPF Nº 394.456.088-44)** e **VINICIUS SANCHEZ BRAGA (CPF Nº 394.456.098-16)**, neste ato assistido por sua genitora **DORALICE SANCHEZ TEIXEIRA BRAGA DE LIMA (CPF Nº 132.243.848-08)**, e os seguintes credores: **PAULO CESAR BRAGA DE LIMA (CPF Nº 006.812.198-90)**; **JOCELMA MATOS DE OLIVEIRA (CPF Nº 070.882.105-76)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Henrique Dada Paiva, da 8ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis e Acessórios da Locação em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **OSMAR AZEVEDO (CPF Nº 033.407.108-99)** em face de **CESAR AUGUSTO RIBEIRO DOS SANTOS (CPF Nº 269.424.548-00)** e **CARLOS RENATO DA SILVEIRA E SILVA (CPF Nº 169.653.328-75)**, nos autos do **Processo nº 0004050-36.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda do 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: Apartamento nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Brisas do Tombo, situado na Estrada Alexandre Miguéis Rodrigues nº 818, no loteamento Jardim Guaiuba, na Comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 85,5459m², a área comum de garagem de 47,9864m², a área comum de 25,6999m², a área total construída de 159,2322m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,1285% do todo, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, para o estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio, na garagem localizada nos 1º e 2º subsolos, pela ordem de chegada e com auxílio de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		1-0035-025-012		
Matrícula Imobiliária nº		96.428	Cartório de Registros de Imóveis de Guarujá/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	15/06/16	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1004759-10.2016.8.26.0008	Paulo Cesar Braga de Lima
Av. 04	19/11/19	Penhora	Proc. nº 1001641-91.2016.5.02.0057	Jocelma Matos de Oliveira
Av. 05	03/06/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004050-36.2018.8.26.0100	Osmar Azevedo
Av. 06	14/07/20	Penhora	Proc. nº 0012677-29.2018.8.26.0003	Paulo Cesar Braga de Lima

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 363/379), o Condomínio é composto por 42 apartamentos, sendo 4 unidades por andar e duas coberturas, dispõe de elevador social e elevador de serviço, bem como portaria com controle de acesso, bem como garagem coletiva nos dois subsolos.



Possui ainda áreas de lazer no térreo, quais sejam: piscina, churrasqueira, quadra, salão de festas, salão de jogos e playground. Em relação ao apartamento nº 34, este possui uma área útil de 85,54m² e é composto por sala com varanda, lavabo, duas suítes com terraço integrado, cozinha e área de serviço conjugada. O apartamento possui direito a 2 vagas de garagem coletivas no 1º ou 2º subsolo.

OBS 02: Há uma ação de Execução Fiscal sob o nº 1508054-32.2016.8.26.0223, em tramite perante a Vara da Fazenda Pública – Foro de Guarujá, proposta pela Prefeitura Municipal de Guarujá.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 500.000,00 (Out/2020 – Homologação às fls. 386/387).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 518.072,22 (Fev/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 3.275,77 (Mar/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 410.198,99 (Mar/2021).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 26 de abril de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 29 de abril de 2021, às 16 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 29 de abril de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 20 de maio de 2021, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% 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 e 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 exhibir 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 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).

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, 12 de março de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. HENRIQUE DADA PAIVA
JUIZ DE DIREITO