



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado **JOSÉ MANUEL PIRES (CPF Nº 225.274.518-53)** e seu cônjuge se casado for.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Galvão Medina, da 9ª 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 Cobrança em fase de cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO (CNPJ Nº 00.351.781/0001-69)**, em face de **JOSÉ MANUEL PIRES (CPF Nº 225.274.518-53)** nos autos do **Processo nº 0068386-15.2019.8.26.0100**, 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 Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: A unidade autônoma ou apartamento sob o nº 26 localizada no 2º pavimento do Edifício Universo, situado à Avenida Celso Garcia, nº 378, no 6º Subdistrito-Brás, desta capital, com a área construída total de 43,69 metros quadrados, sendo 31,65 metros quadrados de área útil ou exclusiva e 12,03 metros quadrados de área comum correspondendo-lhe a fração ideal igual a 0,6642% no terreno.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	025.056.0200-1	
Matrícula Imobiliária nº	13.338	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

OBS: 01: Em que pese ter realizada a penhora do imóvel supracitado às fls. 50/51, esta não fora averbada na Certidão de Matrícula do Imóvel.

OBS 02: De acordo com as avaliações acostadas às fls. 77/80, trata-se de um apartamento localizado no Condomínio Edifício Universo sito à Avenida Celso Garcia, nº 378 – Apto 26 – São Paulo/SP – Cep: 03014-000, com 31,65m² de área útil e 43,69m² de área total.

OBS 03: De acordo com as informações prestadas pelo síndico Sr. Robert, a referida unidade nº 26 do 2º pavimento, trata-se de uma kitnet composta por 1 quarto, sala, cozinha, 1 banheiro e lavanderia.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 158.466,67 (Out/2020) valor referente à média das avaliações apresentadas às fls. 77/80.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 161.395,86 (Dez/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 8.012,93 (Dez/2020), sendo R\$ 728,83 em relação aos débitos não inscritos na dívida ativa referente ao exercício de 2020; e R\$ 7.284,10 em relação aos débitos inscritos na dívida ativa referente aos exercícios de 2013 a 2019. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 62.746,70 (Dez/2020).



02 - A 1ª Praça terá início no dia **02 de fevereiro de 2021, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **05 de fevereiro de 2021, às 14 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 **05 de fevereiro de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 25 de fevereiro de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% 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, Artigo 895, §§ 1º ao 8º do Código de Processo Civil).

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>. (Artigo 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

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 do Código de Processo Civil).

05 - 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, do Código de Processo Civil).

06 - 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 Código de Processo Civil).

07 – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, 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 Guia de Depósito Judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão. (Artigo 884, parágrafo único do CPC e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.



09 - 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).

10 - 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.

11 - 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 Código de Processo Civil)

12 - 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, Código de Processo Civil). 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, Código de Processo Civil).

13 - 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.

14 - 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) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Artigo 889, Parágrafo Único do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de dezembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO GALVÃO MEDINA
JUIZ DE DIREITO