



9ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LUCIANO TADEU NACIF DE REZENDE (CPF Nº 034.089.558-67)** e seu cônjuge, se casado for, bem como os terceiros interessados **MARIA MARGARETE ALBINO DE REZENDE (CPF Nº 022.455.878-12)**; **ALFA I EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 68.971.928/0001-57)**; **NOVA APOLO AGRO, COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA (CNPJ Nº 68.971.704/0001-45)**; **PROHABITA PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA (CNPJ Nº 52.167.038/0001-57)**; **COBANSA SA ADMINISTRADORA DE BENS E EMPRESAS SC LTDA (CNPJ Nº 55.231.781/0001-17)** e **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, 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 de Despesas Condominiais Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONJUNTO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I (CNPJ Nº 02.497.459/0001-78)**, em face de **LUCIANO TADEU NACIF DE REZENDE (CPF Nº 034.089.558-67)**, processam nos autos do **Processo nº 0019626-06.2016.8.26.0564**, e tem como processo principal (Processo nº 1010811-71.2014.8.26.0564) e foi designada a venda dos direitos 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: Direitos quitados do apartamento nº 44, localizado no 4º andar o 5º pavimento do Edifício Patmos, integrante do Conjunto Residencial Yrajá Garden I, situado na Rua Papa Paulo VI, nº 200, Bairro São Bernardo Novo, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, terraço; com a área privativa de 48,777m², área comum de 35,098m², totalizando a área construída de 83,875m², equivalente a uma fração ideal de 0,54413% no terreno e nas coisas comuns do condomínio; confrontando pela frente, de quem adentra a respectiva unidade, com o duto, poço das escadarias, hall do andar e apartamento nº 42; pelo lado direito com a área de recuo do prédio; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 43; e pelos fundos com a área de recuo do prédio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo em local indeterminado, com auxílio de manobrista. O Conjunto Residencial Yrajá Garden I se arrenta em terreno que encerra a área de 5.465,24m².

			Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº			003.115.001.064		
Matrícula Imobiliária nº			159.716	01º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 01	19/03/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 0019626-06.2016.8.26.0564		Conjunto Residencial Yrajá Garden I
Av. 03	08/03/19	Penhora Exequenda	Proc. nº 0019626-06.2016.8.26.0564		Conjunto Residencial Yrajá Garden I

OBS 01: Foram acostados aos autos o Contrato de Compromisso de Venda e Compra do referido imóvel, celebrado entre as empresas Alfa I Empreendimentos Comerciais e Imobiliários Ltda; Nova Apolo Agro Comercial e Imobiliária Ltda; Prohabita Participações e Comércio Ltda, e o executado Luciano Tadeu Nacif de Rezende, bem como seu ex-cônjuge Maria Margarete Albino de Rezende (fls. 148/164), entretanto, o referido contrato de Compromisso de Venda e Compra não encontra-



se averbado na certidão de matrícula do imóvel. Destaca-se que os promitentes vendedores reconheceram não ter mais direito sobre o imóvel leiloadado (fls. 119/122)

OBS 02: De acordo com o Laudo de avaliação, a unidade 44 do condomínio, possui 48,77m² de área útil e é composta por 2 dormitórios, sala de estar com sacada e corredor, cozinha e lavanderia, banheiro, e vaga de garagem com sistema de rodízio. O apartamento encontra-se em razoável estado de conservação. O Condomínio possui 4 torres, 184 apartamentos e é composto de portaria central com controle de acesso ao condomínio e segurança 24h, playground, quadra poliesportiva, 02 churrasqueiras e 04 salões de festas pequenos.

OBS 03: Há uma Execução Fiscal em andamento, processo sob o nº do 1502988-18.2016.8.26.0564, em tramite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo/SP, para cobrança de débitos tributários inscritos na Dívida Ativa, referente aos exercícios de 2014, 2015 e 2016, cujo o valor da causa é de R\$ 1.842,74.

OBS 04: De acordo com as fls. 236/237, declara a ex-cônjuge do executado, Sra. Maria Margarete Albino que na partilha de bens realizada por ocasião do divórcio, o imóvel ora penhorado no processo em epígrafe, ficou exclusivamente com o executado, razão pela qual a ex-cônjuge não possui mais nenhuma relação com o imóvel em questão.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 177.200,00 (Jan/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 185.714,78 (Mai/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 11.993,90 (Mai/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 37.444,36 (Jun/2020 – fls. 310/312 do Cumprimento de Sentença).

02 - A 1ª praça terá início em **14 de julho de 2020, às 14 horas, e se encerrará no dia 17 de julho de 2020 às 14 horas.** Não havendo lances iguais ou superiores ao valor de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 17 de julho de 2020 às 14 horas, e se encerrará em 06 de agosto de 2020, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que der 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, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será de forma **eletrônica** na plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com) e de forma **presencial** na sede desta empresa (Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3382-1528 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782 e será 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>. (art. 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 (Art. 892, § 2º, CPC).



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 (Art. 843, CPC).

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 (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – 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, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 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 (Art. 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 (Art. 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 CPC)

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 (art. 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 (art. 901, § 1º - CPC)

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 (Art. 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, 08 de junho de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO GORGA CAMPOS
JUIZ DE DIREITO