



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

11ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ANA PAULA KUNZ PRADO (CPF/MF Nº 883.080.221-20)**, e seu cônjuge se casada for, bem como da credora interessada: **MELÂNIA JUREMA BONTEMPO DIEGUEZ (CPF/MF Nº 922.436.498-53)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda Perez Jacomin, da 11ª Vara Cível – Foro de Regional II de 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 Arbitramento de Aluguel c/c Medida Liminar c/c Extinção de Condomínio e Alienação Judicial de Imóvel e Móvel, ajuizada por **SOLANGE APARECIDA LEME DO PRADO (CPF/MF Nº 922.436.498-53)** em face de **ANA PAULA KUNZ PRADO (CPF/MF Nº 883.080.221-20)**, nos autos do **Processo nº 1030208-12.2021.8.26.0002**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 3052 – Apartamento nº 74 - Jardim Londrina, São Paulo - CEP 05640-004 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 74 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Tor Monte Parnase, situado à Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 3.052, Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 78,20m², a área comum de 16,27m², inclusive a correspondente a uma vaga no estacionamento, perfazendo a área total construída de 94,47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,08333% no terreno do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			171.211.0133-4	
Matrícula Imobiliária nº			324.514	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	05/04/2022	Penhora	Proc. nº 0003442-36.2021.8.26.0002	Melânia Jurema Bontempo Dieguez

Valor de Avaliação Imóvel: R\$ 372.266,13 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 246/251 – Homologação às fls. 99).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 400.565,72 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 736,71 (Jan/2023) referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa entre os anos de 2018 a 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



LOTE 02 – Localização do Imóvel: Rua Francisco Pessoa, nº 80 - Casa nº 09 – Vila Andrade, São Paulo - CEP 05727-230. – **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial nº 9, com frente para a área de circulação interna, integrante do "Residencial Home Dreams", situado à Rua Francisco Pessoa, nº 80, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 142,576m², mais a área privativa descoberta de 30,560m², totalizando a área privativa de 173,136m², a área comum coberta de 48,410m² e a área comum descoberta de 34,122m², totalizando a área comum de 82,532m², na qual já se acha incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo, destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio, perfazendo a área real total de 255,668m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,9929% no terreno condominial.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	171.204.0156-3	
Matrícula Imobiliária nº	337.191	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Valor de Avaliação: R\$ 1.293.476,26 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 258/262 – Homologação às fls. 99).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 1.391.806,13 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 294,22 (Jan/2023) referentes aos Débitos Tributários não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 – Localização do Imóvel: Rua Jose Silva Figueiredo, nº 597 - Apartamento nº 13 - Jardim Três Marias, Guarujá, SP - CEP 11440-440. – **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Potenza, situado à Rua Jose Silva Figueiredo nº 597, no loteamento Jardim Praiano, na cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 75,36m², área comum de 30,24m², área de garagem de 13,00m², totalizando a área construída de 118,60m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,488%, no terreno e demais partes comuns do edifício, confrontando de quem da Rua José Silva Figueiredo olha para o edifício, pela frente com hall, apartamento nº 11 e elevador, pelo lado direito com o apartamento nº 12, pelo lado esquerdo com área de recuo lateral esquerda do edifício e pelos fundos com área de recuo posterior do edifício, cabendo-lhe o direito a guarda e estacionamento de 01 carro de passeio de porte pequeno na garagem coletiva do edifício, em local indeterminado, com auxílio de manobrista, localizada no andar térreo.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3-0128-004-003	
Matrícula Imobiliária nº	71.887	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá - SP

Valor de Avaliação: R\$ 236.778,77 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 276/281 – Homologação às fls. 99).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 254.778,64 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: R\$ 18.999,00 (Jan/2023) – R\$ 18.744,22 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 254,88 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBS 01: Conforme petição de fls. 342/343, foi requerida a penhora no rosto dos autos, por Marcia Mileni da Silva Suarez, no valor de R\$ 124. 412,05, no entanto, esta encontra-se pendente de apreciação pela MM. Juíza.

02 - A Alienação Particular terá início em **06 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Eventuais propostas de compra com outras condições serão submetidas à apreciação do MM. Juízo.

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 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 ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do ato na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser informada 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 ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em hasta pública (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 236/2016).

11 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto tributários, conforme 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 - 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.

15 - 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, 30 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FERNANDA PEREZ JACOMINI
JUÍZA DE DIREITO