

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001086-02.2020.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Juliana Campos Mendonça e outros**
 Executado: **Suzana Lucente Campos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**

Vistos.

1) Fls. 145: Cumpra-se o item 4 de fls. 85.

2) Fls. 147/148: Na verdade, 120 dias foi o prazo máximo concedido para a alienação por iniciativa particular, nos termos do artigo 880, § 1º, do CPC, sob pena de prosseguir em leilão judicial (art. 881, *caput*, CPC).

Assim, e considerando que a disputa já alcançou valor superior à avaliação, não vejo óbice ao encerramento do ato na data sugerida (28/07/2021), contanto que haja **prévia publicidade** quanto à antecipação, a fim de prevenir eventual prejuízo aos interessados.

Int.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimações da Executada **SUZANA LUCENTE CAMPOS (CPF/MF Nº 829.793.598-15)** e seu cônjuge, se casada for.

A MM. Juíza de Direito Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti, da 4ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 Extinção de Condomínio, em fase de Cumprimento de Sentença com Pedido de Alienação Judicial do Imóvel, ajuizado por **JULIANA CAMPOS MENDONÇA (CPF/MF Nº 934.641.188-00)**, **LETICIA LUCENTE CAMPOS RODRIGUES (CPF/MF Nº 525.379.788-20)** e **RENATO LUCENTE CAMPOS (CPF/MF Nº 525.378.978-20)** em face de **SUZANA LUCENTE CAMPOS (CPF/MF Nº 829.793.598-15)**, nos autos do **Processo nº 0001086-02.2020.8.26.0003**, tendo como Processo Principal o nº 1010708-59.2018.8.26.0003, e foi designada a venda do bem descrito 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 – IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Professor Aprigio Gonzaga, nº 378 – São Judas – São Paulo, SP, CEP 04303-001 - **Descrição da Matrícula:** Um prédio residencial situado à Rua Professor Aprigio Gonzaga, nº 378, antiga Rua Felício Fagundes, nº 118 e seu respectivo terreno consistente do lote nº 8 da quadra 10, da Vila Monte Alegre, no 42º Subdistrito-Jabaquara, antes 21º Subdistrito-Saúde, medindo 10,00ms de frente por 30,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 300,00ms², confrontando de quem da referida rua olha para o imóvel, do lado direito o prédio nº 368, à esquerda o prédio nº 384, e nos fundos com propriedade de José do Espírito Santo.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	047.097.0075-3	
Matrícula Imobiliária nº	21.661	8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 48/84), o imóvel possui padrão médio composto por uma residência e uma edícula. A residência possui 03 dormitórios, 01 cozinha, 01 sanitário e 01 lavanderia. Já a edícula possui duas salas e um banheiro. Deste modo, perfaz uma área construída total de 170m².

Valor de Avaliação: R\$ 671.000,00 (Ago/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 48/84 – Homologação às fls. 99).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 718.419,90 (Mai/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 25.628,08 (Mai/2021), sendo R\$ 18.993,93 referentes débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 6.634,15 referentes a débitos não inscritos na Dívida Ativa, acerca do IPTU em aberto do ano de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



02 – A Alienação Particular terá início em **31 de maio de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 30 de setembro de 2021, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores a R\$ 600.000,00. Eventuais propostas de compra com outras condições serão submetidas à apreciação do MM. Juízo.

03 – A alienação será realizada 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 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, nessa ordem, terão preferência na aquisição dos bens (artigo 892, § 2º do 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 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, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do NCPC 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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de maio de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ADRIANA CRISTINA PAGANINI DIAS SARTI
JUIZ DE DIREITO